



KYRKJETANGEN 16

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Basiskart

Vegstatuskart

Planinformasjon

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Ferdigattester

Tegninger

Situasjonskart 23.10.2003

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



BASISKART



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

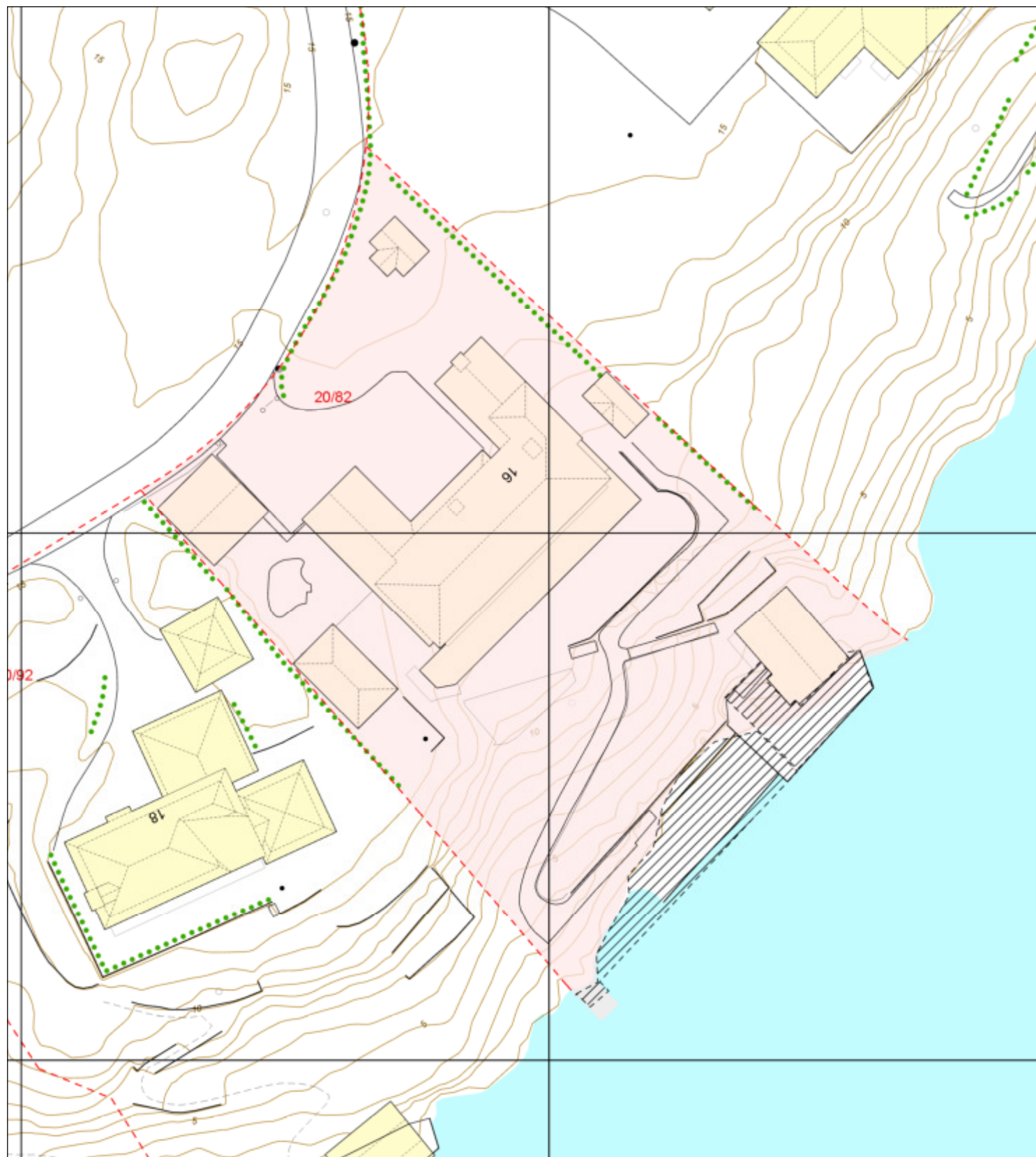
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 05.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/82/0/0

Adresse: Kyrkjetangen 16, 5155 BØNES



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

Fredet bygg

Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

Innmålt Tre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker

# VEGSTATUSKART



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

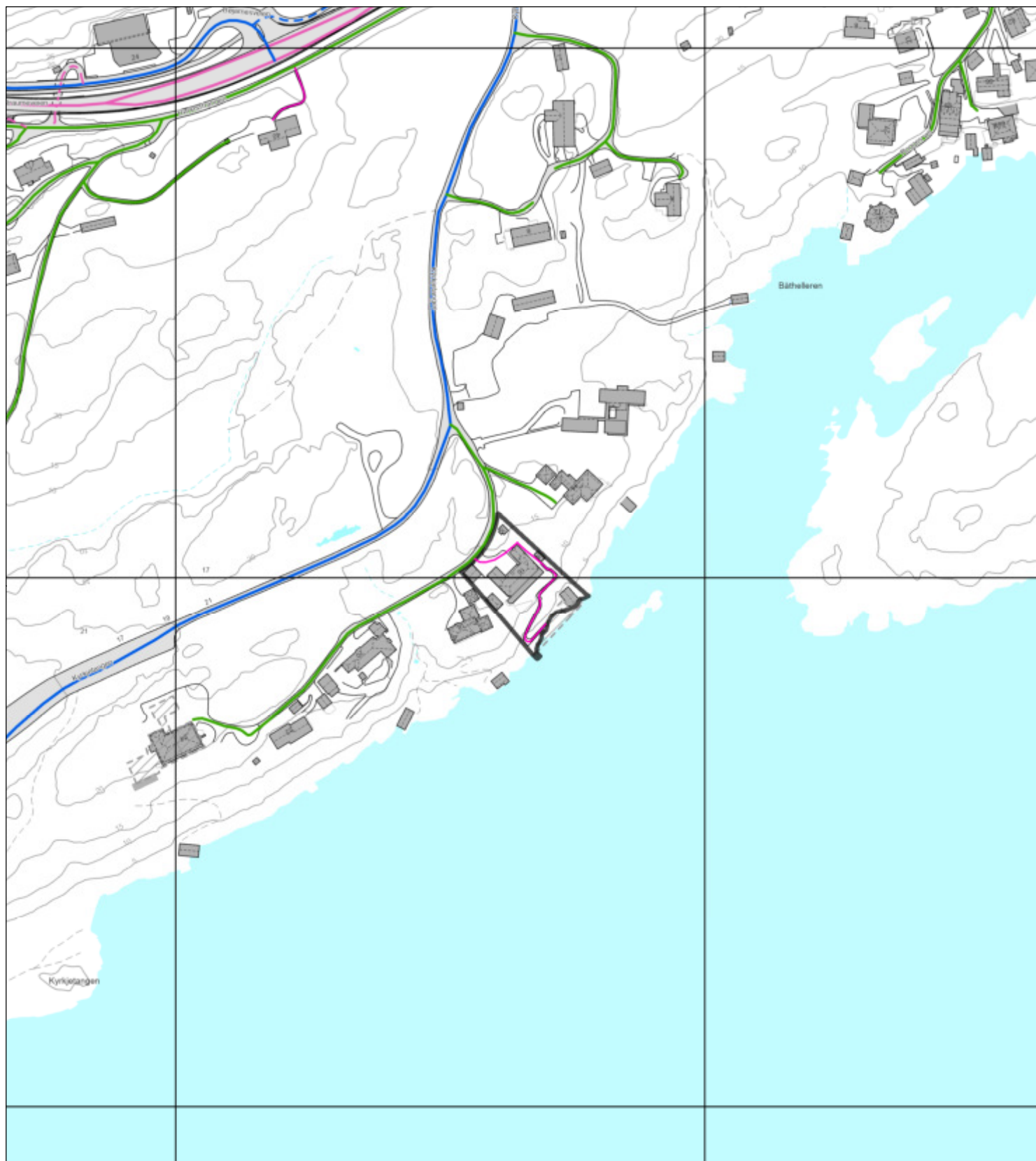
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 05.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/82/0/0

Adresse: Kyrkjjetangen 16, 5155 BØNES



|  |                   |  |                      |  |                            |  |                            |
|--|-------------------|--|----------------------|--|----------------------------|--|----------------------------|
|  | Europaveg         |  | Fylkesveg            |  | Privat veg                 |  | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
|  | Europaveg, tunnel |  | Fylkesveg, tunnel    |  | Privat veg, tunnel         |  | Gang-/sykkelveg, kommunal  |
|  | Riksveg           |  | Kommunal veg         |  | Gang-/sykkelveg, europaveg |  | Gang-/sykkelveg, privat    |
|  | Riksveg, tunnel   |  | Kommunal veg, tunnel |  | Gang-/sykkelveg, riksveg   |  | Billferge, fylkesveg       |

# PLANINFORMASJON



## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/82/0/0  
Utlistet 05. juli 2024

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal         | Arealkvalitet | Arealmerknad         | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| 258772326 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 2 494,9 m <sup>2</sup> | Usikker       | Hjelpelinje vannkant | Ja                 |

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

### Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

Arealformål i kommuneplanen

| PlanID   | Arealstatus   | Arealformål              | Beskrivelse                        | Områdenavn | Dekningsgrad |
|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|------------|--------------|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 5100 - LNF               | LNF                                | LNF        | 99,7 %       |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 6800 - Kombinerte formål | Kombinerte formål i sjø & vassdrag | KO         | 0,3 %        |

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype    | Hensynssonenavn | Beskrivelse            | Dekningsgrad |
|----------|--------------------|-----------------|------------------------|--------------|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H550_1          | Funksjonell strandsone | 99,0 %       |

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                             | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">30050000</a> | 30       | FYLLINGSDALEN. DEL AV GNR 20, BØNES                                  | 3          | -                         |
| <a href="#">60240000</a> | 35       | FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 100 MFL., BØNESHOLMEN, FRIOMRÅDE OG TURVEI | 9          | <a href="#">200806521</a> |

Andre opplysninger

Skrevet ut 05. juli 2024



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.07.2024

Arealplan-ID: 65270000

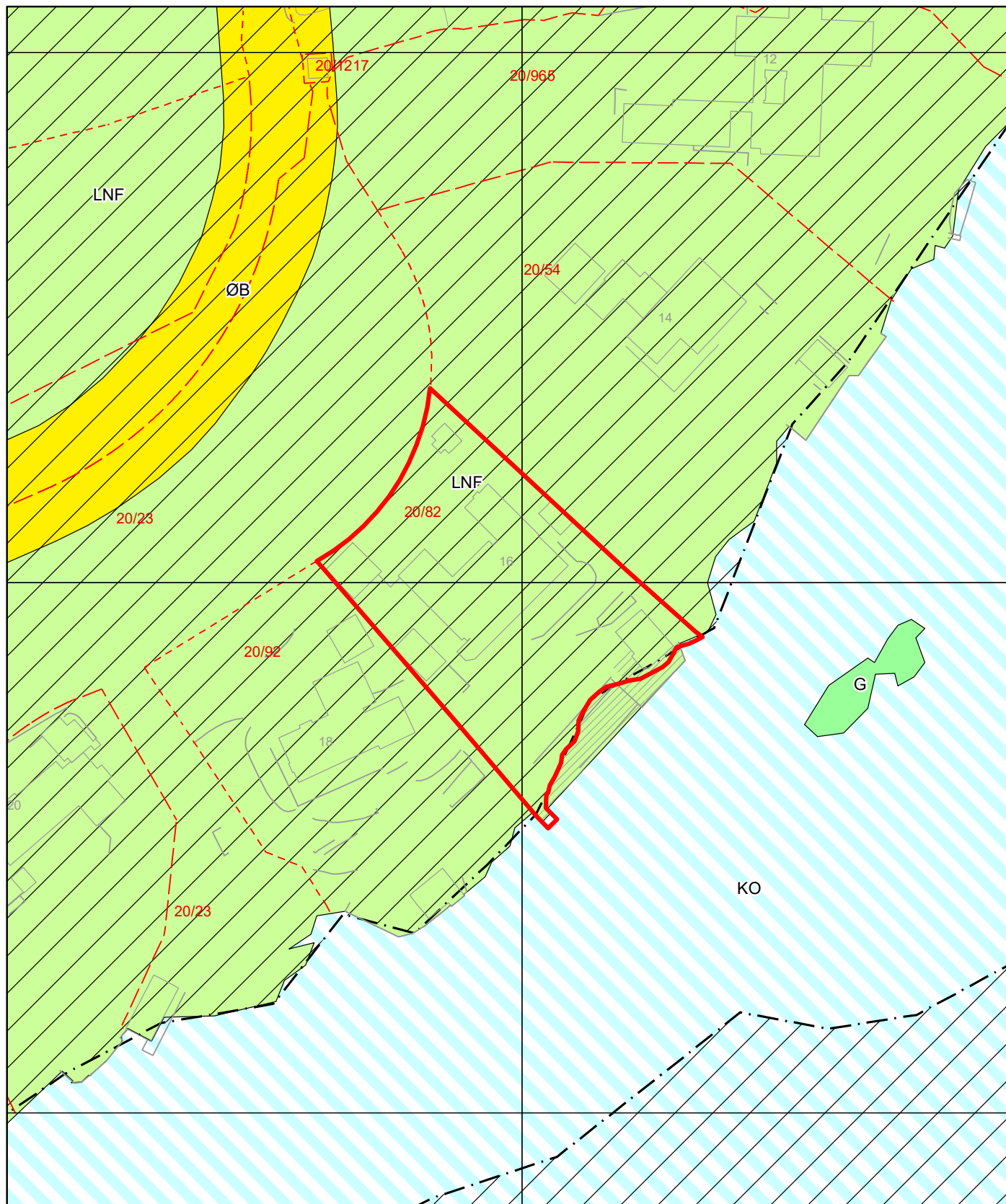
Gnr/Bnr/Fnr: 20/82/0/0

Adresse: Kyrkjjetangen 16



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn landskap



Angitthensyn naturmiljø

### KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone



Grønnstruktur



LNF



Kombinerte formål i sjø og vassdrag

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

📍 Kyrkjjetangen 16, 5155 BØNES

📖 BERGEN kommune

# gnr. 20, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 769 m<sup>2</sup> BRA-i: 599 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.06.2024

Rapportdato: 27.06.2024

Oppdragsnr.: 20209-2298

Referansenummer: RP7946

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport. Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

bmkf@broadpark.no

408 46 491



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## AKTUELL EIENDOM

Villa over 3 plan (+ blindloft), bygget i 2005.  
Stor og påkostet enebolig.

U -etasje inneholder: Trapp/gang,, kulvert , 2 stk bad,  
2 stk toalettrom, badstue, trimrom, bod, soverom,  
vinkjeller, datarom/bod, peisestue, tv-stue og vaskerom.  
Bod med utvendig adkomst og teknisk rom .

1 etasje inneholder: Entre/hall og trapp, toalettrom,  
kjøkken, peisestue, stue, tv-stue, bi-inngang og trapp.  
Bod med utvendig adkomst og toalettrom med adkomst  
fra bod.

2 etasje inneholder: Trapp/gang, 4 stk soverom,  
3 stk omkleddingsrom, vaskerom, toalettrom,  
4 stk bad og gang/trapp.

Noen forskriftsmangler og avvik, se videre  
detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Garasje, carport, redskapsbod, anneks, sommerstue og naust  
på eiendommen.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,  
dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Pent opparbeidet eiendom.  
Port med elektrisk åpner for adkomst, videre opparbeidet  
med brostein, natursteinsmur, plen, bed, hekk, trapper  
med skifer, store skiferdekker, smijern gjerder, terrassedekke,  
utebelysning, hagedam (hagedam er ikke i bruk pdd),  
strandlinje og kai.

Boligen har en sentral beliggenhet i maritime omgivelser i et  
veletablert boligområde med tilsvarende bebyggelse.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

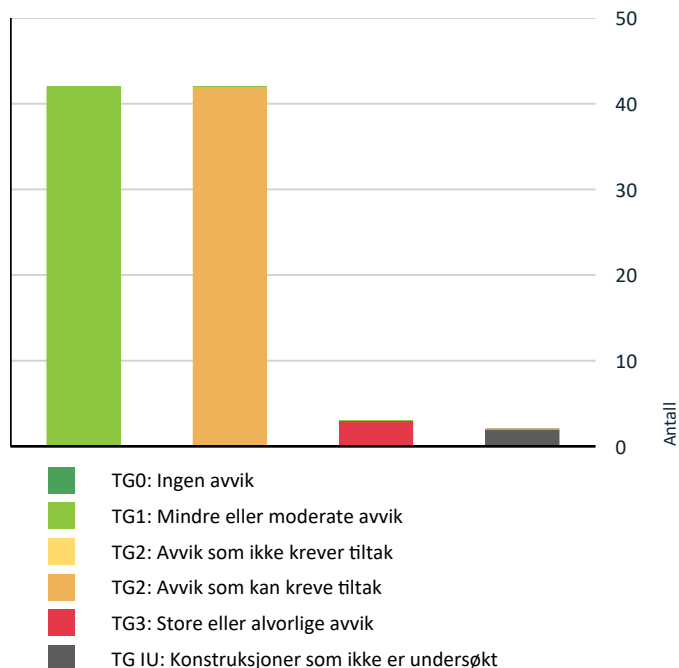
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

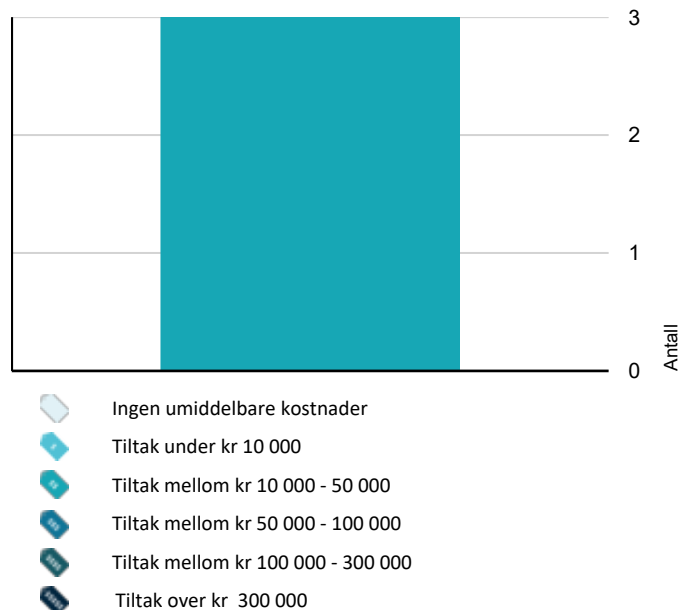
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven.

Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Iht. Avtaleloven § 36 er det i standard avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Ytterdør u-etasje [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > bad nr. 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > kjøkken > Kjøkkenvask [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 etasje > bad nr. 4 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskillere 2 etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                              |                             |
|---|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Innvendige trapper 1-2 etasje                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U-etasje > bad > Overflater vegger og himling       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U-etasje > bad > Overflater Gulv                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U-etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U-etasje > bad nr. 2 > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U-etasje > bad nr. 2 > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U-etasje > bad nr. 2 > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U-etasje > bad nr. 2 > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U-etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U-etasje > vaskerom > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U-etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > vaskerom > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad > Overflater vegger og himling       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad > Overflater Gulv                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 2 > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 2 > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 2 > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |

|   |                                                                                     |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 3 > Overflater vegger og himling                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 3 > Overflater Gulv                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 3 > Sluk, membran og tettesjikt                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 3 > Sanitærutstyr og innredning                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 4 > Overflater vegger og himling                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 4 > Overflater Gulv                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 4 > Sluk, membran og tettesjikt                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 etasje > bad nr. 4 > Sanitærutstyr og innredning                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > U-etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > U-etasje > toalettrom nr. 2 > Overflater og konstruksjon               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 2 etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1 etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1 etasje > toalettrom med adkomst fra bod > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Teknisk rom                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                                       | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger  
fra eiendomsmatrikkelen

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tekket med feder/lekter og glaserte teglstein. Bislag over inngangsparti 1 etasje har båndteking av kobber.

Fremste del av u-etasje har flat tak konstruksjon av betongdekke (med skiferbelagt terrassedekke over).  
Antatt tekket med sarnafil el tilsvarende membrantekking.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.

Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.  
Det er kun ytterteking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).  
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

### Pipe over tak

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

3 stk elementpiper, forblendet med naturstein.  
Kun besiktiget fra gateplan.

Forbehold vedr. pipeness tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang  
pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av kobber.

Forbehold vedr. bortledning av vann.  
Det er kun visuell undersøkelse som utføres (med mindre det foreligger dokumentasjon på utførelse), dvs. at man vet ikke om synlig rør som går ned  
under terreng går videre i et drensysteem/ledes bort fra bolig eller om rør eks kun går 50 cm under terreng uten å ledes bort. Tilsvarende med kvalitet  
og tetthet på evt. rør under bakken.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner. Lektet og kledd med liggende enkelfalset kledning i malt utførelse, videre parti/ deler av yttervegger forblendet med naturstein.

Yttervegger (trekledning) ble malt 2023/24.

Det er kun ytterkledning/ fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av takstoler og sutakplater.

Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Stedvis fuktskjolder og mugg i undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Eksakt hvilke type lokal utbedring må vurderes av taktekkerfirma som kan vurdere årsak bedre ved åpning av felt (takstein) over aktuelle punkter, og eller om forhold som lufting kan bedres hvor misfarge/skjolder er registrert.

## TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmer med sprosser. Utvendig kledd med aluminium beslag.

Fra byggeår, med unntak av noen vinduer i front som er fra 2016.

## TG 1 Dører

Terrassedører: Isolerglass, utvendig kledd med aluminium.

Terrassedør fra vaskerom 2 etasje har lysåpning (i lukket posisjon) og må justeres.

Ytterdører: Formpressede huntonitt dørblad, noen med felt av isolerglass.

## TG 3 Ytterdør u-etasje

Ytterdør u-etasje.

### Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.
- 1 stk ytterdør i u-etasje har råtskade (dørblad og karm)

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 20 m<sup>2</sup> i front av 2 etasje med utkraget bjelkelag, tekket med sarnafil under terrassebord.  
Rekkverk av malt trevirke og fasadeplater på innsiden.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 97 - 98 cm.

### TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 1 Takterrasse

Takterrasse på ca. 100 m<sup>2</sup> med skiferfliser på dekke (betongdekke over fremste del u-etg) og rekkverk av naturstein og smijern. Tekket med sarnail eller tilsvarende under skifer.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### 1 etasje.

Gulv: Marmor fliser i entre/hall, peisestue og tv-stue,  
malte keramiske fliser på kjøkken, 1 stavs eik parkett i stue.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning. Spotlights (LED) i entre/hall, kjøkken, stue og tv-stue. Integreerte høyttalere i stue.

Listverk: Malt profilert listverk, malte karmen og vindusbrett.

### 2 etasje.

Gulv: 2 stavs eik parkett i gang og på 1 stk soverom, tepper resterende rom.

Vegger: Malt platekledning. Tapet på 1 stk vegg (største soverom).

Himling: Malt platekledning. Spotlights (LED) i alle rom.

Listverk: Malt profilert listverk, malte karmen og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom i et par gulvfliser på kjøkken og i tv-stue.
- Et par gliser i skjøter på parkett gulv i stue.
- Skade parti parkett gulv i gang 2 etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fliser med bom bør utbedres.
- Sliping/behandling av parkett på skadet parti kan vurderes, evt utskifting etter eget ønske.

# Tilstandsrapport

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong u-etasje. Etasjeskiller av betong mellom 1 etasjem og u-etg.

Etasjeskillere/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor». Kun de deler av etasjeskiller/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrunder mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingnør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel»  
Det tas grunnnet overnevnte nødvendig forbehold om evt. skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

## TO 2 Etasjeskillere 2 etasje

Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke mellom 1 etg og 2 etasje.

Etasjeskiller/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor». Kun de deler av etasjeskiller/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrunder mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingnør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel»  
Det tas grunnnet overnevnte nødvendig forbehold om evt. skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Noe knirk registrert.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TO 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser det at i Kyrkjjetangen 16 har moderat til lav aktsomhet.

Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## TO 1 Pipe og ildsted

Element piper (3 stk). Forblendet utvendig/over yttertak med naturstein. Skiferhelle som toppbeslag. Brannmur av murt tegl (u-etasje).

Ildsted u-etasje: Innmurt vedovn i peisstue.

Ildsteder 1 etasje: Plassmurt åpen peis i stue. Innmurt vedovn på kjøkken. Vedovn med glassfront i peisstue.

Piper og ildsted er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

## TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

U-etasje.

Gulv: Fliser, 1 stavs eik parkett i trimrom, 3 stavs eik parkett på soverom.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning. Integrerte høyttalere i trimrom.

Spotlights (LED) i alle rom (minus diverse bodrom).

Takhøyder på ca. 220 cm - 236 cm og 249 cm.

Listverk: Malt profilert listverk, karmen og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løse fliser i overgang mot ytterdører.
- Mindre sprekk i platekledning himling tv-stue.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Løse fliser mot dør bør festes.
- Sprekk i platekledning bør tettes/flikkes.

## TO 1 Rom Under Terreng - Hulltaking

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpen mur i kulvert bakre del og ellers mur.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom u-etasje og 1 etasje av beiset trevirke.

Innvendige trapper er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Trapper av trevirke kan knirke noe, trevirke er ikke et «dødt» materiale. Ut fra temperaturer, luftfuktighet mm vil evt knirk variere, også forhold som vekt på personer som går i trapp. Knirk kan ikke påklages som en feil/mangel ovenfor utførende takstforetak. Noe avvik må påregnes da høyde rekkverk kan variere noe langs trappeløpet, det er derfor i denne rapport satt et avvik ut fra forskrift på + / - 10 % uten at dette kan påklages.

## TG 2 Innvendige trapper 1-2 etasje

Trapper mellom 1 etasje og 2 etasje. Trapper med malte vanger, opptrinn og rekkverk. Eik trinn.

Innvendige trapper er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Trapper av trevirke kan knirke noe, trevirke er ikke et «dødt» materiale. Ut fra temperaturer, luftfuktighet mm vil evt knirk variere, også forhold som vekt på personer som går i trapp. Knirk kan ikke påklages som en feil/mangel ovenfor utførende takstforetak. Noe avvik må påregnes da høyde rekkverk kan variere noe langs trappeløpet, det er derfor i denne rapport satt et avvik ut fra forskrift på + / - 10 % uten at dette kan påklages.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Noe knirk registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## TG 1 Innvendige dører

Beisete fylling innerdører, hvite fyllingsdører.

## VÅTROM

### U-ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje og sprekker i fuger i dusjsone.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje og sprekker bør skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## U-ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Keramiske fliser gulv. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Bom i et par gulvfliser.
- Slitasje og sprekker i slikonfuge i dusjsone.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk.

TEK: 10

Preaksepterte ytelser

1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fliser med bom bør vurderes utbedres (det er ikke alltid det oppstår problemer med bom i fliser, spesielt hvis de er utenfor våtsone, men kan føre til sprekker i fuger på sikt, samt at flis med bom vil lettere kunne sprekke av ytre påvirkninger, eks at man mister gjenstander på flisen).
- Fuger med slitasje/sprekk bør skiftes ut.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Våtrommet fungerer med avviket, men er ikke ideelt og avviker fra preaksepterte løsninger iht. til tekniske forskrift.

## U-ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport

## U-ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med dusj med glass foldedører, servant med overhengende speil og belysning.

## U-ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## U-ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## U-ETASJE > BAD NR. 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Slitasje og sprekker i fuger overgang vegger/gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut.

## U-ETASJE > BAD NR. 2

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Slitasje og sprekker i fuger overgang gulv/vegger.
- Terskel dusjhjørne høyere enn terskel mot tilstøtende rom, uheldig løsning ved evt. lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut.
- Våtrommet fungerer med resterende avvik, men er ikke ideelt og avviker fra preaksepterte løsninger iht. til tekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## U-ETASJE > BAD NR. 2

### Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## U-ETASJE > BAD NR. 2

### Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det mangler drenshull under toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

## U-ETASJE > BAD NR. 2

### Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## U-ETASJE > BAD NR. 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt. fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## U-ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger, malt innvendig tak.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utett overgang fra hull i vegg for avløp under vask.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas lokale tiltak for å utbedre overgang avløp/veggfelt.

## U-ETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv . Gulvvarme.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Slitasje i silikonfuger overgang gulv/sokkelflis.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut.

## U-ETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## U-ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslagsvask og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

## U-ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

# Tilstandsrapport

## U-ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt. fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt plateledning på vegger, malt innvendig tak.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk.

TEK: 10 Preaksepterte ytelser

1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

- a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.
- b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

- a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Våtrommet fungerer med avviket, men er ikke ideelt og avviker fra preaksepterte løsninger iht. til tekniske forskrift.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder utslagsvask og røropplegg/sluk for vaskemaskin, sentral/skap for "rør i rør" system og skap for gulvvarme.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt. fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

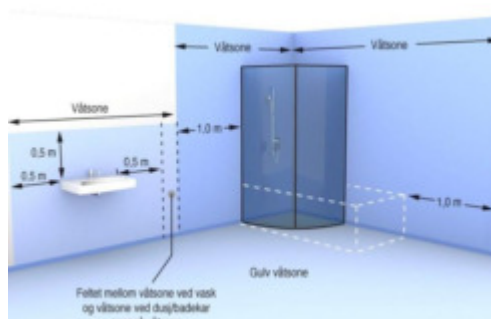
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Mindre riss/sprekker i 2 stk veggfliser i dusjsone (i hjørne mot gulv).
- Sprekk i silikonfuge ved badekar.
- Vindu i våtsone ved badekar.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fuger med slitasje bør skiftes ut.
- Flis med sprekk bør vurderes å skiftes ut (uviss om man i så fall kan få tak i samme type flis).

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bom i noen gulvfliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fliser med bom bør vurderes utbedres (det er ikke alltid det oppstår problemer med bom i fliser, spesielt hvis de er utenfor våtsone, men kan føre til sprekker i fuger på sikt, samt at flis med bom vil lettere kunne sprekke av ytre påvirkninger, eks at man mister gjenstander på flisen).
- Våtrom fungerer med resterende avvik men er ikke ideelt og avviker fra preaksepterte løsninger.

## 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glass skyvedører, badekar, dobbel servant med møblelement, speil og belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det mangler drenshull under toalett.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra omkleddingsrom (under garderobeskap). Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpent hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## 2 ETASJE > BAD NR. 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Slitasje og sprekk i fuger i dusjsone overgang vegger/gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut.

## 2 ETASJE > BAD NR. 2

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Slitasje og sprekk i fuger dusjsone overgang vegger/gulv.
- Bom i et par gulvfliser i dusjsone.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut.
- Fliser med bom i dusjsone bør utbedres
- Våtrom fungerer med resterende avvik men er ikke ideelt og avviker fra preaksepterte løsninger.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD NR. 2

### Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Rift i membran mansjett ved sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Rift i membran mansjett ved sluk må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2 ETASJE > BAD NR. 2

### Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det mangler drenshull under toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

## 2 ETASJE > BAD NR. 2

### Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## 2 ETASJE > BAD NR. 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt. fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD NR. 3

### Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Slitasje og sprekker i fuger i dusjsone overgang vegger/gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut.

## 2 ETASJE > BAD NR. 3

### Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bom i et par gulvfliser.
- Slitasje og sprekk i fuger i dusjsone overgang vegger/gulv.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall ved sluk.
- Terskel dusjnisje er høyere enn terskel mot tilstøtende rom, uheldig løsning ved evt. lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fliser med bom bør vurderes utbedres (det er ikke alltid det oppstår problemer med bom i fliser, spesielt hvis de er utenfor våtsone, men kan føre til sprekker i fuger på sikt, samt at flis med bom vil lettere kunne sprekke av ytre påvirkninger, eks at man mister gjenstander på flisen).
- Fuger med slitasje bør skiftes ut.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Våtrom fungerer med resterende avvik men er ikke ideelt og avviker fra preaksepterte løsninger.

## 2 ETASJE > BAD NR. 3

### Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD NR. 3

### Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glass skyvedør (og terskel), servant med møblement, speil og belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

## 2 ETASJE > BAD NR. 3

### Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## 2 ETASJE > BAD NR. 3

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt. fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## 2 ETASJE > BAD NR. 4

### Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Slitasje og sprekk i fuger i dusjsone overgang vegger/gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut.

## 2 ETASJE > BAD NR. 4

### Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

# Tilstandsrapport

- Slitasje og sprekke i fuger i dusjsone overgang vegger/gulv.
- Bom i noen gulvfliser.
- Terskel dusjhjørne høyere enn terskel mot tilstøtende rom, uheldig løsning ved evt. lekkasje.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 2,5 cm over sluk som krav tilsier.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut.
- Fliser med bom bør vurderes utbedres (det er ikke alltid det oppstår problemer med bom i fliser, spesielt hvis de er utenfor våtsone, men kan føre til sprekker i fuger på sikt, samt at flis med bom vil lettere kunne sprekke av ytre påvirkninger, eks at man mister gjenstander på flisen).
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Våtrom fungerer med resterende avvik men er ikke ideelt og avviker fra preaksepterte løsninger.

## 2 ETASJE > BAD NR. 4

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## 2 ETASJE > BAD NR. 4

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det mangler drenshull under toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

## 2 ETASJE > BAD NR. 4

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD NR. 4

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegg og mot fastmontert garderobeskap uten tilkomst.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Innredning med malte fylling fronter. Eik benkeplate.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn (ny), platetopp med induksjon, ventilator i hette, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap med isbit dispenser.

Fliser mellom benk og overskap. Spotlights i himling (led).

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### Mindre kjøkken innredning u-etasje

Mindre kjøkken innredning i trimrom med integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### Kjøkkenvask

Porselensvask (hoved kjøkken 1 etg).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk i porselensvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av vaske bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## SPESIALROM

### U-ETASJE > TOALETTRUM

#### Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv/vegger. Gulvvarme. Avtrekkventil.

Inneholder: Vegghengt toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det mangler drenshull under toalett.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

## U-ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Trelemmer på gulv og panel på vegger og tak.

Inneholder: Tylo badstue ovn.

## U-ETASJE > TOALETTROM NR. 2

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv/vegger. Gulv-varme. Avtrekkventil.

Inneholder: Vegghengt toalett og servant med overhengende speil.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det mangler drenshull under toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

## 2 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv/vegger. Gulv-varme. Avtrekkventil.

Inneholder: Vegghengt toalett og søyleservant med overhengende speil.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det mangler drenshull under toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

## 1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv/vegger. Gulv-varme. Avtrekkventil.

Inneholder: Vegghengt toalett og servant med overhengende speil.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det mangler drenshull under toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > TOALETTRUM MED ADKOMST FRA BOD

### Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv/vegger. Gulvvarme. Avtrekkventil.  
Inneholder: Veggghengt toalett og servant med overhengende speil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det mangler drenshull under toalett.
- Sprekk i silikonfuge overgang gulv/vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.
- Fuger med sprekk/slitasje bør skiftes ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i teknisk rom.  
Det er utover rørfordelerskap synlige rør og rørfordelerstamme i kulvert u-etasje.  
Det er åpen rørfordeler i kulvert, og skjøter på vannrør her.  
Det er uvisst for underskrevne om det er sluk i gulvet i denne kulvert (som er et krav i om åpen vannfordelerskap og skjøter på rør), grunnet teknisk "gangvei" (av finerplater) over ventilasjonsrør som ligger mot gulv.  
Det tas spesifikt forbehold om at det sluk i gulv her/at vvs arbeidet er utført etter gjeldene regler da bolig ble oppført, hvis ikke må det evt etableres "waterguard" eller annen form for lekkasje sikring dette området.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

### Avløpsrør

Avløpsledninger av plast.  
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.  
Motor i anlegget er opplyst skiftet i 2022.  
Filter er opplyst å være skiftet 1 gang pr. år og service opplyst utført 1 gang pr. år.

Teknisk tilstand er ikke videre kontrollert.

## Andre VVS-installasjoner

Åpen sentral for rør i rør i kulvert, uvisst om sluk i gulv her.  
Uvisst for underskrevne da det er laget gangbro over ventilasjon derfor ikke mulig å kontrollere om det er sluk her.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Teknisk rom

Noe avvik registrert på veggfelt teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade i parti veggfelt/gipsplate (ikke målt fukt under befaring, sannsynligvis eldre skade).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring av skade i veggfelt bør påregnes.



## TG 1 Varmesentral

Varmepumpe type vann/vann, skiftet i 2022.

Teknisk tilstand på varmepumpe er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

3 stk vanntanker/beredere (dobbelmantret og seriekoblet for vannboren varme og forbruksvann).

# Tilstandsrapport

## 1G2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Hovedtavle i teknisk rom u-etasje.

120 amp hoved inntak, videre 63 amp Hovedsikring (for u-etasje) + 33 stk kurser for bolig (u-etasje)  
+ diverse kurser for naust, anneks ect, samt diverse styrings rele.

Videre skap i datarom/bod med 63 amp H og 30 stk kurser.

2 stk skap i 1 etasje, nr 1 = 63 amp H + 27 stk kurser, nr 2 = 40 amp H + 14 stk kurser.

2 stk skap i 2 etasje, nr 1 = 63 amp H + 19 stk kurser, nr 2 = 40 amp H + 14 stk kurser.

Boligen har sensorstyrt belysning og seriekoblet brannvarsling system.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt. er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eier, og/eller rekviert kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2005 Elektrisk anlegg opplyst av eier å være fra byggeår.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

# Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Så fremt det ilt de 5 siste år ikke foreligger samsvarserklæring eller tilsynsrapport på hele det elektriske anlegget fra offentlig myndighet (eks Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser) settes det automatisk «TG:2» i denne rapport.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk på alle anlegg der siste kontroll er utført for over 5 år siden. Det tas forbeholde vedr. skjulte feil/mangler på det el-anlegget, kjøper tar en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

## TG1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent, antatt faste masser av sprengstein på fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

## TG1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng

Ukjent, antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt og armert betong. Forblendet med naturstein utvendig.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), videre der hvor mur er forblendet (største deler i dette tilfellet) og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

## TG 2 Terrengforhold

Det er registrert mindre avvik på terrengforhold.

Vedr. taknedløp/takvann, se eget punkt: Nedløp og beslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke 100% tilfredsstillende fall på diverse skiferdekker.

### Krav:

Terrengoverflate planeres med fall ut fra vegg.

Overflatevann skal ikke renne mot vegg. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstand, lokale terrengjusteringer kan vurderes.

## TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ledninger fra byggeår.

Eiendommen har privat borehull for vannboren varme (varmepumpe type vann/vann).

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt. utføres av spesialfirma.

# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

#### Byggeår

2005

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

### Standard

Naust

Betong grunnmur og såle.

Yttervegger videre av bindingsverk med liggende og stående kledning.

Saltak tekket med glaserte teglstein, renner og nedløp av kobber.

Innvendig keramiske fliser på gulv med varmekabler, lasert panel på vegger/himling. Spotlights i himling.

Kjøkken innredning med malte fyllingsfronter, heltre benkeplate og stål vaskebeslag. Røropplegg for oppvaskmaskin.

Gasstopp med 2 stk bluss. Oppvaskmaskin og kjøleskap følger med.

Helfliset bad med varmekabler, dusjnisje av murt glassbyggerstein, pissoar og servant med møblement/speil og belysning.

Røropplegg for vaskemaskin. Lufteventil. Sentral/skap med "rør i rør" system.

Helfliset toalettrom med varmekabler (toalett med kvern/pumpe, plassert bak skyvedør). Spotlights i himling.

Sikringskap med automatsikringer.

Hems/loft med skipsgulv parkett, malt platekledning på vegger/tak (takhøyde ca. 185 cm). Spotlights i himling.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

### Vedlikehold

- Flere løse fliser på gulv 1 etasje.
- Fuktskade i gulv/vegg under dør til bad.
- Slitasje ytterdør.

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Betong ringmur og dekke.  
Yttervegger av bindingsverk med stående kledning.  
Saltak tekket med glaserte teglstein, renner og nedløp av kobber.  
Aluminium garasjeport med el/fjernstyrt åpner. Ny garasjeport fra 2024.  
Innlagt strøm/belysning. Spotlights og integrerte høyttalere innvendig.  
Benkeskap med vask og blandebatteri.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

### Vedlikehold

## Carport



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Enkel/åpen bygning på ca. 36 m<sup>2</sup> uavhengig av måleregler.  
Carporter er ikke målbart areal, følgelig ikke medtatt i arealoppsett.

Dekke av brostein, ringmur av naturstein.  
Saltak tekket med glaserte teglstein. Renner og nedløp av kobber.  
Innlagt strøm/belysning.  
Innlagt vann (og vannuttak).

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette iht. til forskrift til Avhendingsloven.

### Vedlikehold

## Sommerstue



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Yttervegger av natursteinsmur og pusset/overflate behandlet mur.  
Valmtak tekket med glaserte teglstein. Renner og nedløp av kobber.

Innvendig skiferheller på gulv, natursteinsmurer og malt murpuss på vegger, malt panel i himling med spotlights og integrerte høyttalere.  
Plassmurt åpen peis.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

### Vedlikehold

## Anneks



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Betong ringmur.  
Yttervegger av bindingsverk med liggende enkelfalset kledning.  
Saltak tekket med glaserte teglstein, renner og nedløp av kobber.  
Innvendig keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/tak.  
Helfliset bad med varmekabler, toalett, dusjnise med glass skyvedør, servant med møblement/speil og belysning. Spotlights.  
Elektrisk avtrekkventil. Sentral/skap med "rør i rør" system.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

### Vedlikehold

## Redskapsbod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Redskapsbod.

Betong ringmur, yttervegger av bindingsverk med liggende enkelfalset kledning.

Saltak teknet med glaserte teglstein, renner og nedløp av kobber.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

### Vedlikehold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

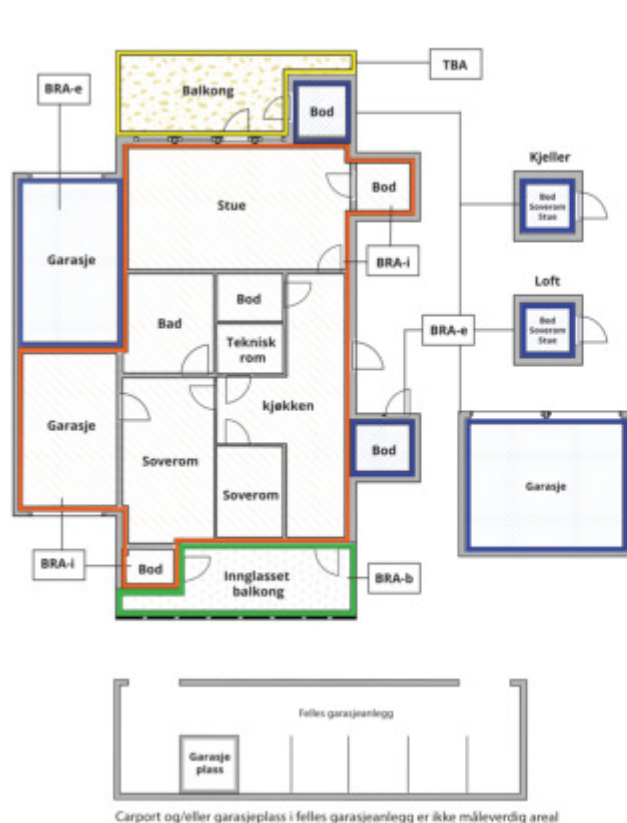
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| U-etasje       | 233                           | 34                          |                            | 267 |                                 |                             | 267             |
| 1 etasje       | 200                           | 9                           |                            | 209 |                                 |                             | 209             |
| 2 etasje       | 166                           |                             |                            | 166 |                                 |                             | 166             |
| <b>SUM</b>     | <b>599</b>                    | <b>43</b>                   |                            |     |                                 |                             | <b>642</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>642</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e)                                        | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| U-etasje | Trapp/gang, bad, toalettrom, badstue, trimrom, soverom, bad nr. 2, toalettrom nr. 2, peisstue, tv-stue, vaskerom, utgang til terrassedekke/hage fra trimrom, gang, peisstue og tv-stue, kulvert, bod, vinkjeller, datarom/bod | Teknisk rom med utvendig adkomst, redskapsbod med utvendig adkomst |                            |
| 1 etasje | Entré/hall og trapp, toalettrom, kjøkken, peisstue, stue, tv-stue, bi-inngang og trapp, utgang til terrassedekke/hage fra alle stuer og kjøkken                                                                               | Bod med utvendig adkomst, toalettrom med adkomst fra bod           |                            |
| 2 etasje | Trapp/gang, 4 stk soverom, 3 stk omklæringsrom, vaskerom, toalettrom, bad, bad nr. 2, bad nr. 3, bad nr. 4, gang/trapp (2 stk trapper), utgang til altan på 20 m <sup>2</sup> fra soverommene, luftbalkong fra vaskerom       |                                                                    |                            |

### Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.

- Trapp/gang 25,10 m<sup>2</sup>
- Kulvert 10,30 m<sup>2</sup>
- Bad 5,10 m<sup>2</sup>
- Toalettrom 1,40 m<sup>2</sup>
- Badstue 4,70 m<sup>2</sup>
- Trimrom 42,30 m<sup>2</sup>
- Bod 11,00 m<sup>2</sup>
- Soverom 19,00 m<sup>2</sup>
- Bad 3,00 m<sup>2</sup>
- Toalettrom 1,40 m<sup>2</sup>

- Vinkjeller 9,70 m<sup>2</sup>
- Datarom/bod 10,00 m<sup>2</sup>
- Peisestue 36,50 m<sup>2</sup>
- TV-stue 33,80 m<sup>2</sup>
- Vaskerom 1,80 m<sup>2</sup>

- Bod med utvendig adkomst 7,00 m<sup>2</sup> (BRA-e)
- Teknisk rom 27,00 m<sup>2</sup> (BRA-e)

1 etasje.

- Entre/hall og trapp 28,50 m<sup>2</sup>
- Toalettrom 1,20 m<sup>2</sup>
- Kjøkken 23,00 m<sup>2</sup>
- Peisestue 27,20 m<sup>2</sup>
- Stue 56,60 m<sup>2</sup>
- Tv-stue 42,30 m<sup>2</sup>
- Bi-inngang og trapp 9,30 m<sup>2</sup>

- Bod med utvendig adkomst 8,00 m<sup>2</sup> (BRA-e)
- Toalettrom med adkomst fra bod 1,00 m<sup>2</sup> (BRA-e)

2 etasje.

- Trapp/gang 17,10 m<sup>2</sup>
- Soverom 19,80 m<sup>2</sup>
- Soverom 13,60 m<sup>2</sup>
- Soverom 13,60 m<sup>2</sup>
- Soverom 13,70 m<sup>2</sup>
- Omklæringsrom 9,50 m<sup>2</sup>
- Vaskerom 5,80 m<sup>2</sup>
- Toalettrom 1,90 m<sup>2</sup>
- Omklæringsrom 5,40 m<sup>2</sup>
- Bad 4,10 m<sup>2</sup>
- Bad 4,00 m<sup>2</sup>
- Bad 3,90 m<sup>2</sup>
- Bad 12,10 m<sup>2</sup>
- Omklæringsrom 10,30 m<sup>2</sup>
- Gang/trapp 20,70 m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregeler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

- Installert ny varmepumpe i 2022.
- Det er etablert ny brygge.
- Grillhus : Det er blitt tekkt rundt pipe og pipe er kledd inn. Dette var ikke utført tidligere og medførte fukt/lekkasje.
- Alle bygninger er malt opp i 2023 og 2024
- Montert nye beslag på framside ved hoved inngang og på bakside/terrasse langs stuer.
- Montert isolasjon av lufrør på loft da dette har slått seg når været er svært luftfuktig.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Takhøyde i del av u-etasje er på 220 cm - 236 cm. Dagens krav er 240 cm.
- Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen ikke vil innfri.

Naust

Ny arealstandard

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje  |                            | 45                          |                            | 45  |                                 |                             | 45              |
| SUM     |                            | 45                          |                            |     |                                 |                             | 45              |
| SUM BRA | 45                         |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Naust                       |                            |

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje  |                            | 37                          |                            | 37  |                                 |                             | 37              |
| SUM     |                            | 37                          |                            |     |                                 |                             | 37              |
| SUM BRA | 37                         |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innlasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Etasje |                               | Garasje                        |                              |

## Carport

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innlasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Etasje |                               | Carport (ikke målbart areal)   |                              |

## Sommerstue

### Ny arealstandard

| Etasje  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                                |                              | SUM | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) | Ikke måleverdig areal<br>(ALH) | Gulvareal<br>(GUA) |
|---------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
|         | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innlasset balkong<br>(BRA-b) |     |                                    |                                |                    |
| Etasje  |                               | 27                             |                              | 27  |                                    |                                | 27                 |
| SUM     |                               | 27                             |                              |     |                                    |                                | 27                 |
| SUM BRA | 27                            |                                |                              |     |                                    |                                |                    |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innlasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Etasje |                               | Sommerstue                     |                              |

## Anneks

### Ny arealstandard

| Etasje  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                                |                              | SUM | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) | Ikke måleverdig areal<br>(ALH) | Gulvareal<br>(GUA) |
|---------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
|         | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innlasset balkong<br>(BRA-b) |     |                                    |                                |                    |
| Etasje  |                               | 10                             |                              | 10  |                                    |                                | 10                 |
| SUM     |                               | 10                             |                              |     |                                    |                                | 10                 |
| SUM BRA | 10                            |                                |                              |     |                                    |                                |                    |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innlasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Etasje |                               | Anneks                         |                              |

## Redskapsbod

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |                             | 8               |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>8</b>                    |                            |     |                                 |                             | <b>8</b>        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>8</b>                      |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | 1 stk redskapsbod           |                            |

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|             | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------|------------|------------|
| Enebolig    | 558        | 84         |
| Naust       | 0          | 45         |
| Garasje     | 0          | 37         |
| Carport     | 0          | 0          |
| Sommerstue  | 0          | 27         |
| Anneks      | 0          | 10         |
| Redskapsbod | 0          | 8          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 19.6.2024 | Byggmester Knut Farestvedt | Takstingeniør |
|           | Frode Standahl             | Eier          |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                                         | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 20   | 82   |      | 0    | 2493.8 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet       |

### Adresse

Kyrkjetangen 16

### Hjemmelshaver

Standahl Frode

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i maritime omgivelser i et veletablert boligområde på Kyrkjetangen.

Flott eiendom med egen strandlinje, kaianlegg og naust. Fin utsikt over nærområdet og utover Nordåsvatnet.

Kort avstand til skoler, barnehage, bussholdeplass og dagligvare butikk. Kyrkjetangen badestrand/friluftsområder få minutters gange fra bolig.

Ca. 7 minutters kjøring til Oasen bydelssenter i Fyllingsdalen med de fleste service tilbud/ fasiliteter.

Ca. 10-15 minutters kjøring til Bergen sentrum.

### Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

### Om tomten

Pent opparbeidet tomt.

Port med elektrisk åpner for adkomst, videre opparbeidet med brostein, natursteinsmurer, plen, bed, hekk, trapper med skifer, store skiferdekker, smijern gjerder, terrassedekke, utebelysning, hagedam mm.

Garasje, carport, redskapsbod, anneks, sommerstue og naust på eiendommen. Strandlinje og kai.

Ny brygge fra 2023 ved naust.

Mrk: Hage og utenomhus er ikke tilstandsvurdert.

Avvik:

- Flere løse skiferheller og oppsprukne fuger i disse.
- Utvendige trapper tilfredsstillende ikke dagens krav for rekkverk/håndløpere.

Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)

Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper
- Støttemurer
- Installasjoner utenfor bygningen
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                                                  | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi                                                | 19.06.2024 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant | 19.06.2024 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Infoland - ambita                                            | 19.06.2024 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Rapport                                                      | 19.06.2024 |           | Gjennomgått | 34    | Nei     |
| E-post fra eier                                              | 27.06.2024 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RP7946>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSS KJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                |          |  |  |
|----------------|----------|--|--|
| Oppdragsnummer | 74240384 |  |  |
|----------------|----------|--|--|

|                                                                |                                                                     |                                   |          |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| Adresse                                                        | Kyrkjetangen 16                                                     |                                   |          |
| Postnummer                                                     | 5155                                                                | Poststed                          | BØNES    |
| Er det dødsbo?                                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| Salg ved fullmakt?                                             | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| Har du kjennskap til eiendommen?                               | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| Når kjøpte du boligen?                                         | 2021                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 3år8mnd  |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd?                            | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | Frende                                                              | Polise/avtalenr.                  | 584827   |
| Selger1fornavn                                                 | Frode                                                               | Selger1etternavn                  | Standahl |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Se tilstandsrapport.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Våtrommene er fra da huset ble bygget. Jeg har kun installert en elektrisk vifte på utvendig omkleddningsrom ved nedre terrasse.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Pumper & Miljø AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Service og vedlikehold av kloakk pumpe ble utført høsten 2023.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Opplevd dårlig trekk i pipe i Lounge stue. Vi har installert avtrekksvifte på pipe i sommer/ute stue.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Jeg kjenner kun til at det er bom i 2-4 fliser i hall og et par på kjøkkenet. Ellers er det bom i flere fliser på nøst.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Har sett maur på kjøkkenet som følge av at huset ligger mot skog og natur. Dette fjernet vi enkelt med maur fjerning utvendig og en boks innvendig.

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utestue: Vi la nytt beslag rundt pipen (dette sto åpent når vi overtok boligen) og la samtidig beslag og avtrekk på hele pipen. Ellers har vi sett fukt på lofts tak rundt to lufterør. Dette som følge av "temperatur variasjoner" sa taksmann som påpekte at det er god lufting på loft. Se tilstandsrapport. Det vil legges ny

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Pavel Construct og Bergen taktekker & blikkenslager service.

Redegjør for hva som er gjort og når

All skifer på øverste terrasse over kjeller ble fjernet da mange av dem var løse. Det ble laget ny helning mot sluk og smurt på membran over hele dekket. Deretter ble skifer( kombinasjon av gjenbruk + ny skifer) limt på igjen. Den samme operasjonen ble gjort på forsiden av huset med unntak fra membran. Mangler beslag. Ellers ble brygge og platting til "Jacuzzi" skiftet ut og bygget av samme firma. -I perioden 2021-2024 er hele huset malt opp innvendig (med unntak av noen få rom) og utvendig. Nye utvendige vegg monterte lamper er installert. Elektrisk markise med fjernkontroll er montert på terrasse.(ut i fra stuer).

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

1. Ventilasjonsanlegg: Hamstad AS. - 2. JSM Rørservice AS. - 3. Nygaard Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Ventilasjonsanlegg: Skiftet motor i 2022/23, og årlig filterskift. 2: Instalert nytt Thermia varmepumpe anlegg i 2022. App styrt og topp moderne tilpasset husets størrelse. Betydelig investering. 3.Nygård elektro: Installasjon av trafo (lynavleder) på teknisk rom i forbindelse med installasjonsarbeidet av Thermia. ellers en del service og justeringer av lys styring, installasjon av el. vifte på utendørs garderobe/våtrom mot "jacuzzi" området.

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Jeg kjenner ikke til denne så derfor svarer jeg Nei, det betyr likevel at samsvarserklæringen kan foreligge. dette må evt. sjekkes..

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Ingen kontroll av offentlig instans bortsett fra jevnlig service utført fra oppgitte selskaper. ref. pnkt. 12

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det skal være uproblematisk å kople opp lader på husvegg, garasje eller i carport.

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det har vært en årelang uenighet med kommunen og tidligere eier om ikke godkjente murer og brygge, denne saken har pågått siden 2005. Dette er nå avsluttet.

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mangler ferdigattest på arbeidet som er utført mht. brygge og mur og tilbakesetting av gangvei.

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Septikk tank/pumpe på eiendommen, ligger like ovenfor nøstet, denne benyttes av 5-6 av naboene.drift og vedlikeholdskostnadene skal derfor fordeles, det er satt inn egen minus måler for strømforbruket.

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

Det har vært en uenighet med kommunen og tidligere eier om ikke godkjente murer og brygge, denne saken har pågått siden 2005. Vi ønsket å få avslutte konflikten så vi aksepterte tilslutt de påleggene som gjensto og fikk iverksatt arbeidet gjennom tidligere eier, som i sin tid førte opp eiendommen. Alle påbud/krav er nå gjennomført og godkjent av kommune. Vår plan var å la denne betente saken bero før vi søkte om mindre endring i fremtiden som f. eks. opptrekk for kajakk/båt.

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Standahl, Frode

-----  
Signert av





FERDIGATTESTER



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Allehelgens gate 5

Postboks 7700, 5020 Bergen

Telefon 55 56 63 10

Telefaks 55 56 63 33

postmottak.byggesak@bergen.kommune.no

12487

200310564

Arkitektkontoret Waage A.S.  
Fosswinckelsgate 35.  
5007 BERGEN

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref.

200310564/16

THFO

Emnekode

BYG-5210

Dato

07.05.2007

## FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

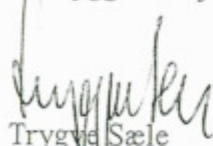
Eiendom : Gnr 20 Bnr 82  
Tiltakets adresse : KYRKJETANGEN 16  
Tiltakets art : Ombygging Bolig  
Tiltakshaver : FAV Eiendomsutvikling AS

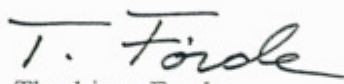
Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 02. 05. 2007.

I den mottatte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

*Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200310564.*

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
for byggesakssjefen

  
Trygve Sæle  
seksjonsleder

  
Thorbjørn Førde  
saksbehandler

OBAS Vest  
Ing E. Ottesen Bygg A.S.  
Postboks 2710 Møhlenpris.  
5836 BERGEN

|            |               |              |          |            |
|------------|---------------|--------------|----------|------------|
| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref.     | Emnekode | Dato       |
|            |               | 200311216/25 | BYG-5210 | 11.08.2006 |
|            |               | BAKL         |          |            |

## **FERDIGATTEST**

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 20 Bnr 82  
Tiltakets adresse : KYRKJETANGEN 16  
Tiltakets art : Nybygg Naust  
Tiltakshaver : FAV Eiendomsutvikling as

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 30.05.06.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

***Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200311216.***

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
for byggesakssjefen

Bjørn Walter Hauge  
seksjonsleder

Bård Klepsland  
saksbehandler

Kopi:  
FAV Eiendomsutvikling as, Pb Solheimsviken, 5024 Bergen  
VA-etaten  
Bergen brannvesen



**BERGEN KOMMUNE**

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

BYGGESAKSAVDELINGEN

Johannes Bruns gate 12

Postboks 7700, 5020 Bergen

Telefon 55 56 63 10

postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

www.bergen.kommune.no

Berger Arkitektkontor  
Postboks 33  
5327 HAUGLANDSHELLA

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
Anne Karin Sedal

Vårt saksnummer:  
201906740/2

Dato:  
250419

## **FERDIGATTEST**

Eiendom : Gnr 20 Bnr 82  
Adresse : Kyrkjjetangen 16  
Tiltakshaver : Arne Veidung  
Tiltaket : Installering ildsted / røkløp

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.03.19 og tillatelse datert 11.12.07.

### **VEDTAK**

Det gis ferdigattest for pipe (tilhørende godkjent grillhus), jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### **BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**

Ansvarlig søker har vedlagt kontrollerklæring for utførende og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

### **GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
for etatsdirektøren

*Anne Karin Sedal - saksbehandler*  
*Glenn M. Kristensen - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Generelle bestemmelser:</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rettslig grunnlag:                                                               | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28)                                          | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.                                                                                                                                                                                                                        |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)                              | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.                                       |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25)                | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32)                                    | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42)             | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.                                                                                                                |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11)                    | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.                                                                                                                                                                                                                 |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11)                           | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36)                               | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.                                                                                                               |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |



**BERGEN KOMMUNE**

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
BYGGESAKSAVDELINGEN  
Johannes Bruns gate 12  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

Berger Arkitektkontor  
Postboks 33  
5327 HAUGLANDSHELLA

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
Anne Karin Sedal

Vårt saksnummer:  
201906741/2

Dato:  
250419

## **FERDIGATTEST**

Eiendom : Gnr 20 Bnr 82  
Adresse : Kyrkjjetangen 16  
Tiltakshaver : Arne Veidung  
Tiltaket : Nybygg uthus / bod

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.03.18 og tillatelse datert 01.11.07.

### **VEDTAK**

Det gis ferdigattest for grillhus, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### **BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**

Ansvarlig søker har vedlagt egenerklæring for selvbygger og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

### **GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
for etatsdirektøren

*Anne Karin Sedal - saksbehandler*  
*Glenn M. Kristensen - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Generelle bestemmelser:</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rettslig grunnlag:                                                               | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28)                                          | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.                                                                                                                                                                                                                        |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)                              | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.                                       |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25)                | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32)                                    | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42)             | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.                                                                                                                |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11)                    | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.                                                                                                                                                                                                                 |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11)                           | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36)                               | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.                                                                                                               |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |



Opus Bergen AS  
Nordre Nøstekaiaen 1  
5011 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/15686-3  
Saksbehandler: Ronny Jakobsen  
Dato: 16.01.2023

## FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 20 Bnr 82  
Adresse : Kyrkjetangen 16  
Tiltakshaver : Frode Standahl  
Tiltaket : Endring kaier

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.12.2022 og rammetillatelse datert 20.09.2019.

### VEDTAK

Det gis ferdigattest for kai utenfor naustet med en lengde på 10 meter og oppføring av mur nr 2 og 3 bak naust med trappetilkomst bak naust og langs naust ned til kai, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

### GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Ronny Jakobsen**

*saksbehandler*

**Glenn Magne Kristensen**

*seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Frode Standahl, Kyrkjetangen 16, 5155 BØNES

| <b>Generelle bestemmelser:</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rettslig grunnlag:                                                               | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28)                                          | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.                                                                                                                                                                 |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)                              | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.                                       |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25)                | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32)                                    | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42)             | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.                                                                                                            |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11)                    | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.                                                                                                                                                                                                                 |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11)                           | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36)                               | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.                                                                                                               |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |

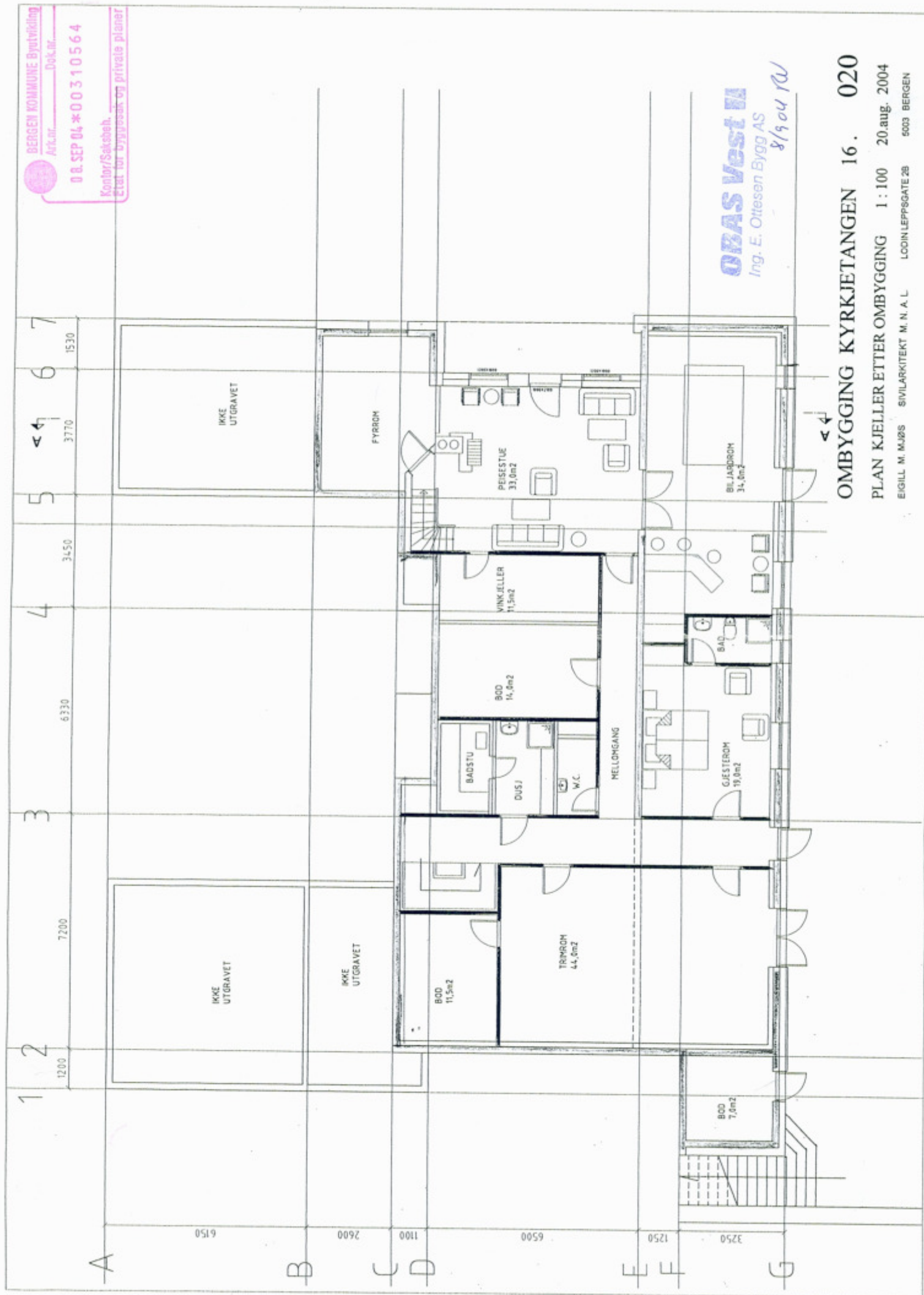


TEGNINGER

# OMBYGGING KYRKJETANGEN 16. 020

PLAN KJELLER ETTER OMBYGGING 1:100 20.aug. 2004

EIGILL M. MJB/S SIVILARKITEKT M. A. L. LOOINLEPPSGATE 2B 5003 BERGEN

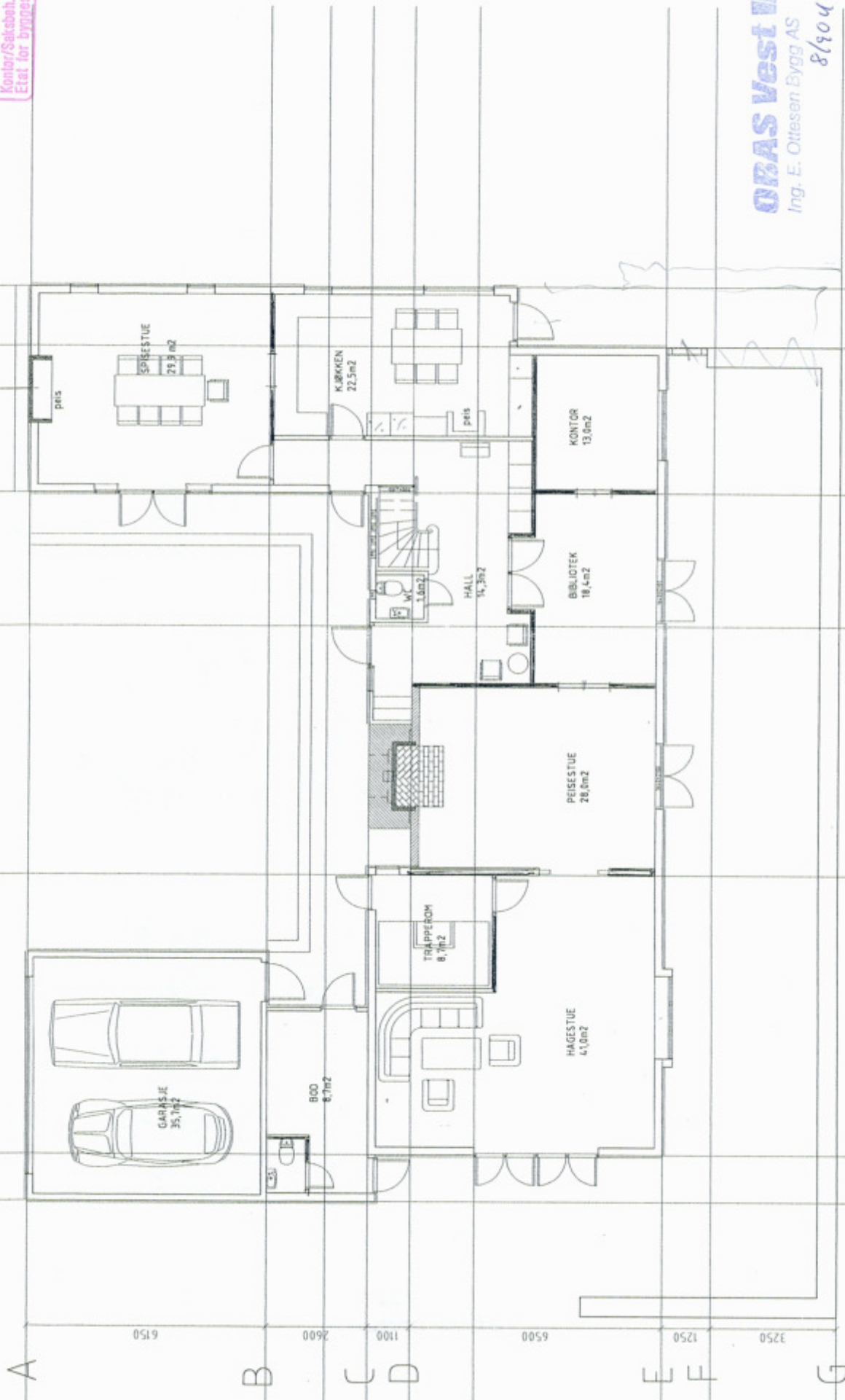


**ORAS Vest**  
 Ing. E. Ottesen Bygg AS

8/904 Rv

# OMBYGGING KYRKJETANGEN 16. 021

PLAN 1. ETASJE ETTER OMBYGGING 1 : 100 20.aug. 2004  
 EIGILL M. MØS SIVILARKITEKT M.A.L. LODINLEPPSGATE 2B 5003 BERGEN





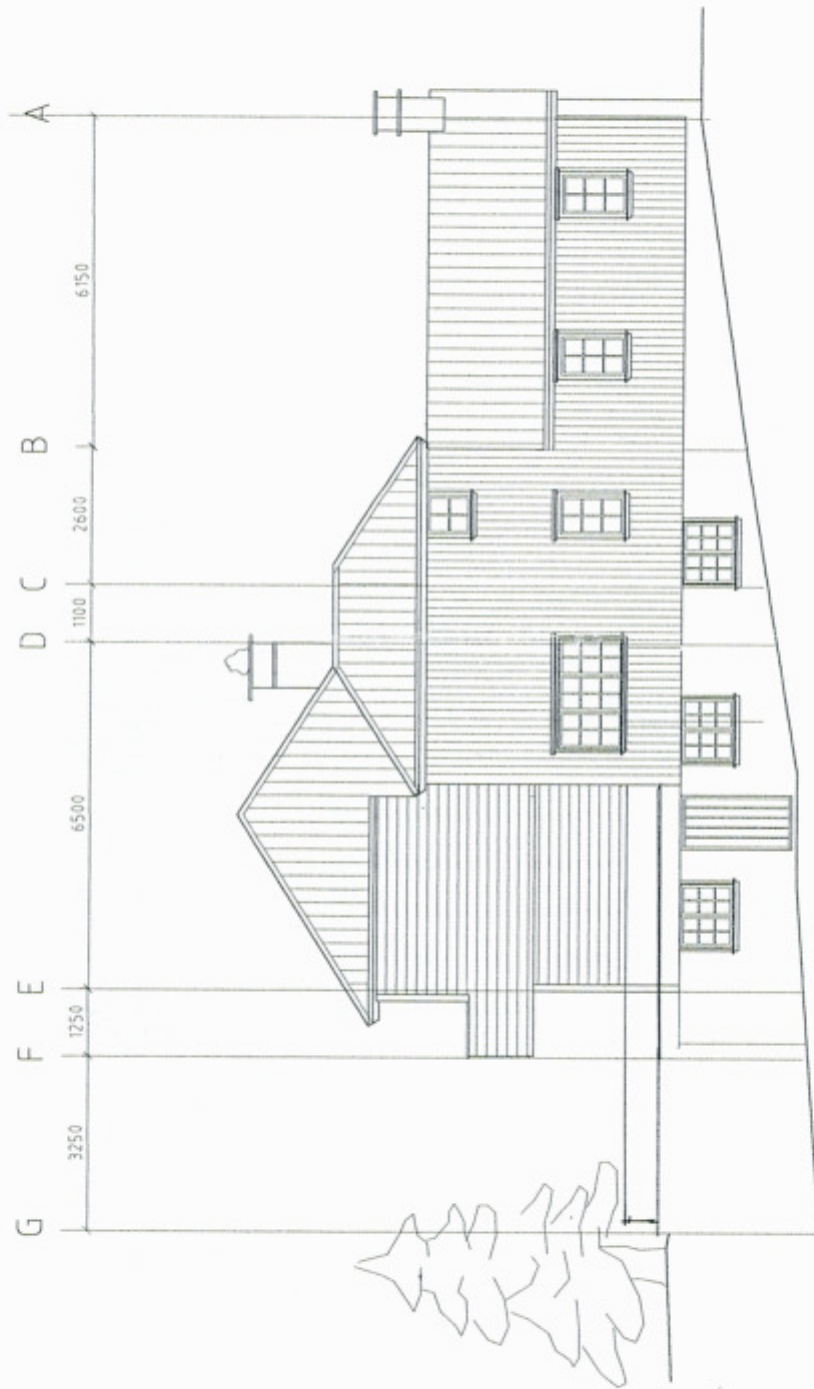
**DRAS Vest II**  
 Ing. E. Ottesen Bygg AS

8/9 04 RW

OMBYGGING KYRKJETANGEN 16. 022

PLAN 2. ETASJE ETTER OMBYGGING 1 : 100 20.aug. 2004

EGILL M. MJØS SIVILARKITEKT M. N. A. L. LODINLEPPSGATE 2B 5003 BERGEN



FASADE MOT NORD-ØST

**ORAS Vest II**  
Ing. E. Ottesen Bygg AS

8/9 04 Ru

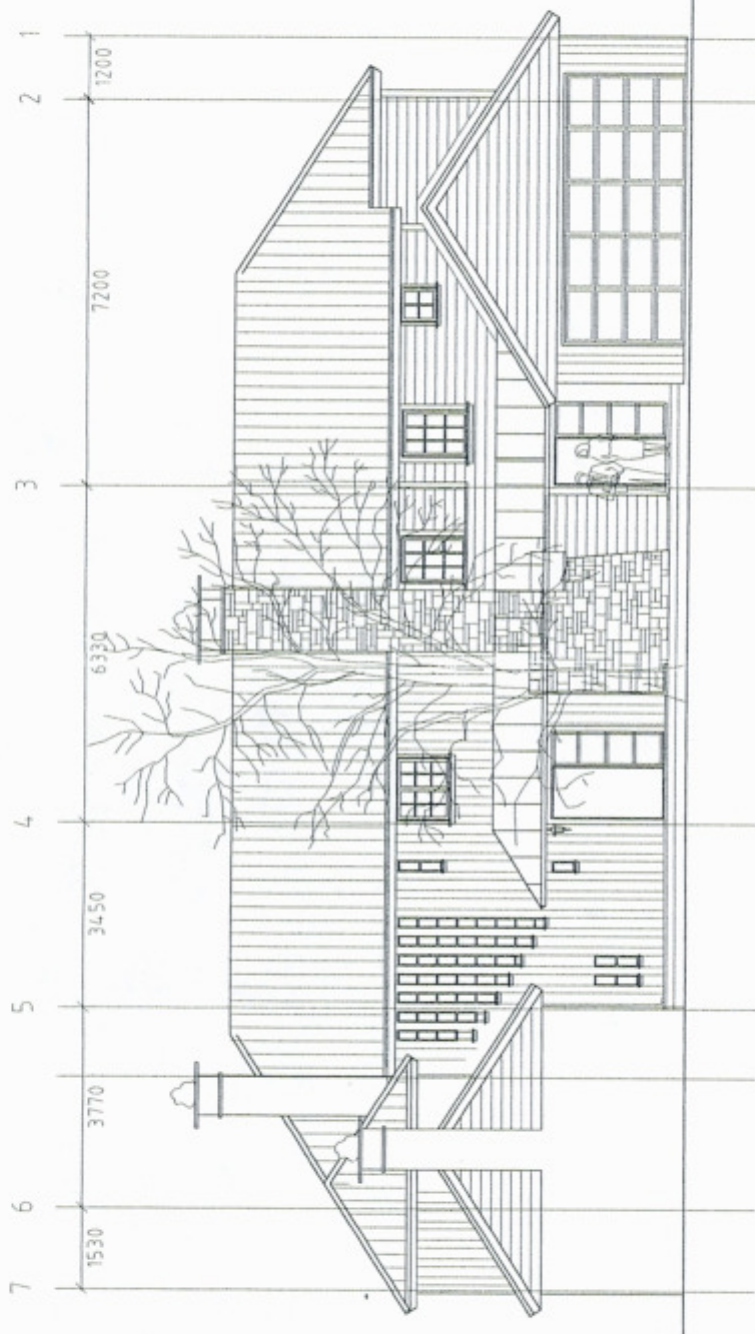
OMBYGGING KYRKJETANGEN 16. 024

FASADE MOT NORD/ØST ETTER OMBYGG. 1 : 100 20.aug. 2004

EIGILL M. MÅØS SIVILARKITEKT M. N. A. L. LODINLEPPSGATE 2B 5003 BERGEN

08.SEP.04 \*00310564

Kontor/Saksbeh.  
Eiendomsavdelingen



FASADE MOT NORD-VEST

**OBAS Vest**  
Ing. E. Ottesen Bygg AS

8/904 Rv

OMBYGGING KYRKJETANGEN 16. 025

FASADE MOT NORD/VEST ETTER OMBYGG. 1 : 100 20.aug. 2004

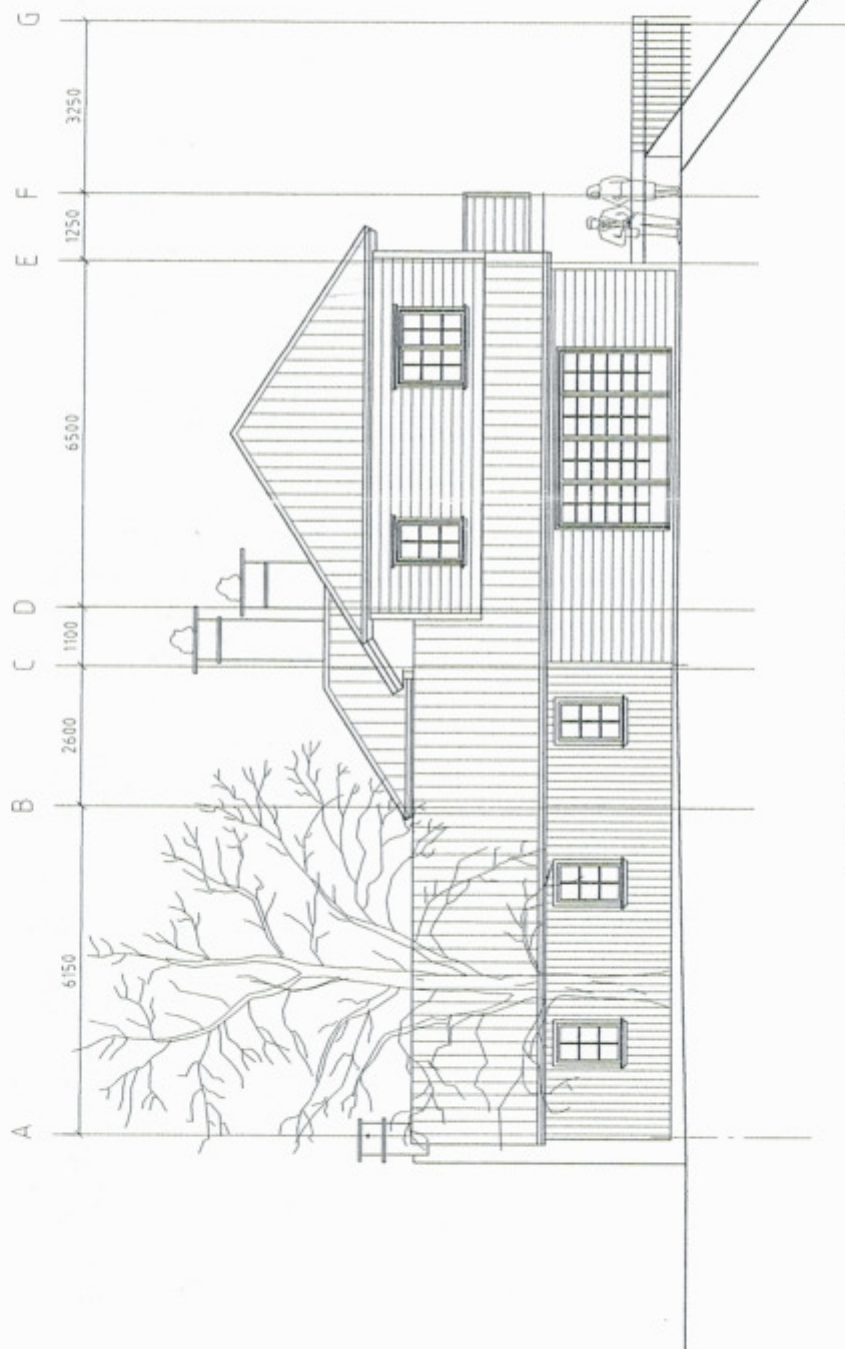
EIGILL M. MAJØS SIVILARKITEKT M. N. A. L.

LODIN LEPPSGATE 2B

5003 BERGEN

08. SEP 04 \* 00310564

Kontor/Saksbeh.  
Ettat for byggesak og private planer



FASADE MOT SØR-VEST

**ORAS Vest**

Ing. E. Ottesen Bygg AS

8/204 RU

OMBYGGING KYRKJETANGEN 16. 026

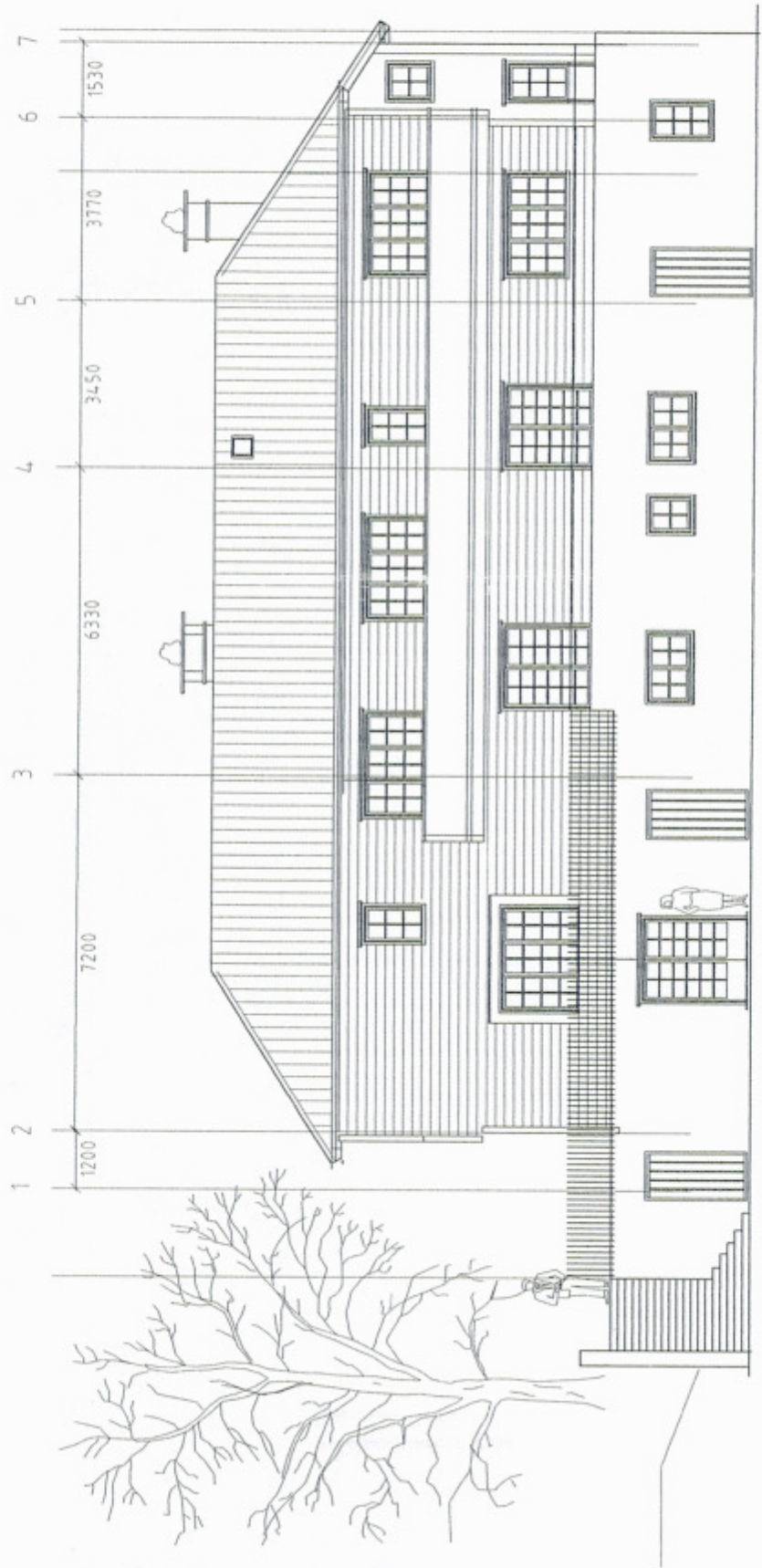
FASADE MOT SØR/VEST ETTER OMBYGG. 1 : 100 20.aug. 2004

EIGILL M. MAJØS SIVILARKITEKT M. N. A. L.

LODIN LEPPSGATE 2B

5003 BERGEN

BERGEN KOMMUNE Bygging  
Ark.no Dok.no  
08. SEP 04 \* 00310564  
Kontor/Saksbeh.  
Ettat for byggesak og private planer



**ORAS Vest**  
Ing. E. Ottesen Bygg AS

8/904 RU

FASADE MOT SØR-ØST

OMBYGGING KYRKJETANGEN 16. 027

FASADE MOT SØR/ØST FØR OMBYGG. 1 : 100 20.aug. 2004

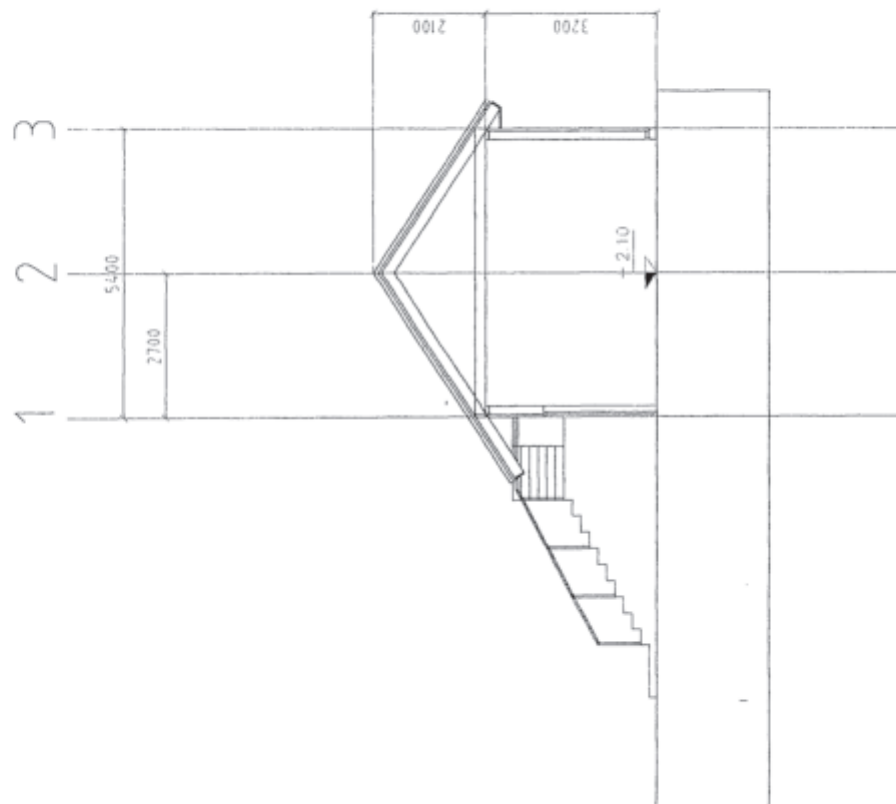
EIGILL M. MJBØS SIVILARKITEKT M. N. A. L. LODIN LEPPSGATE 2B 5003 BERGEN



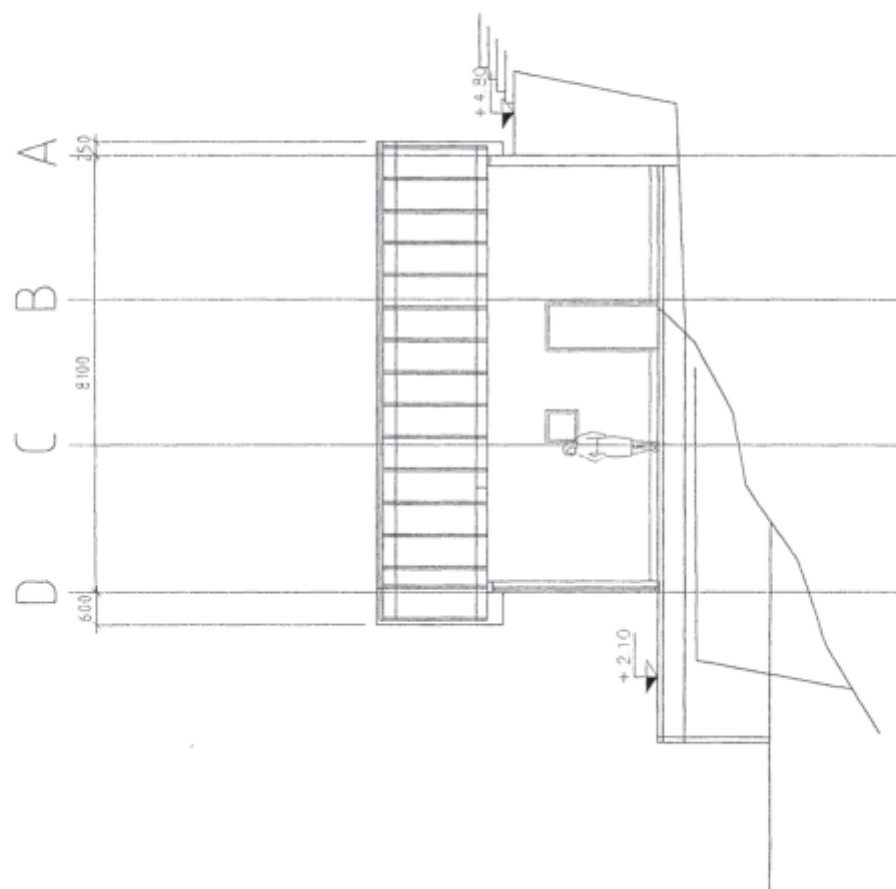
# OMBYGGING KIRKJETANGEN 16. 019

STUASJONSPLAN ETTER OMBYGG. 1:500 29.sept. 2004

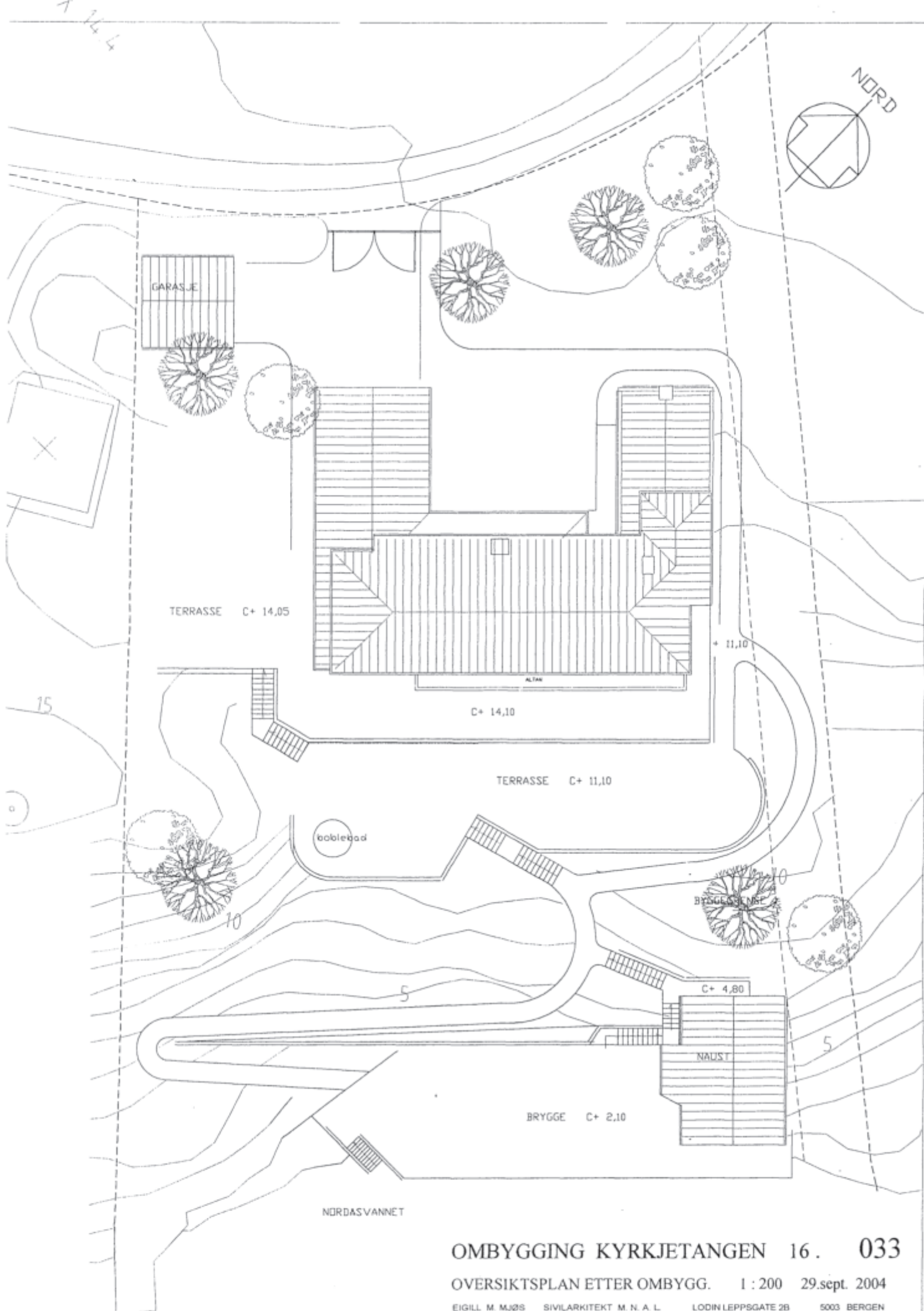
EIGILL M. MUOS SIVILARKITEKT M. N. A. L. LODIN LEPPSGATE 2B 5003 BERGEN



SNITT A-A



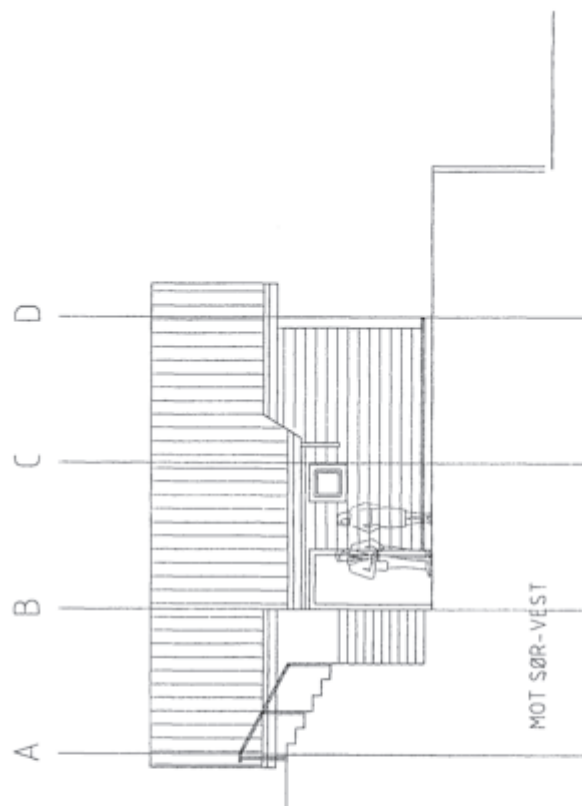
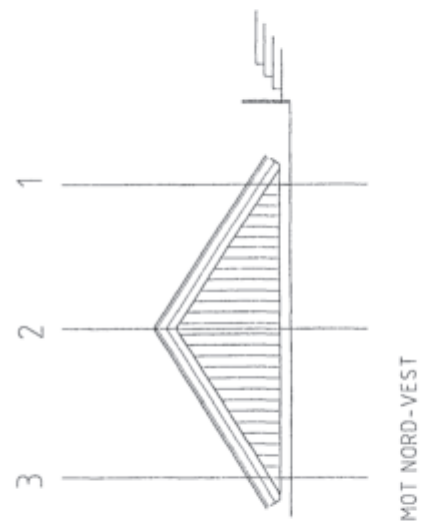
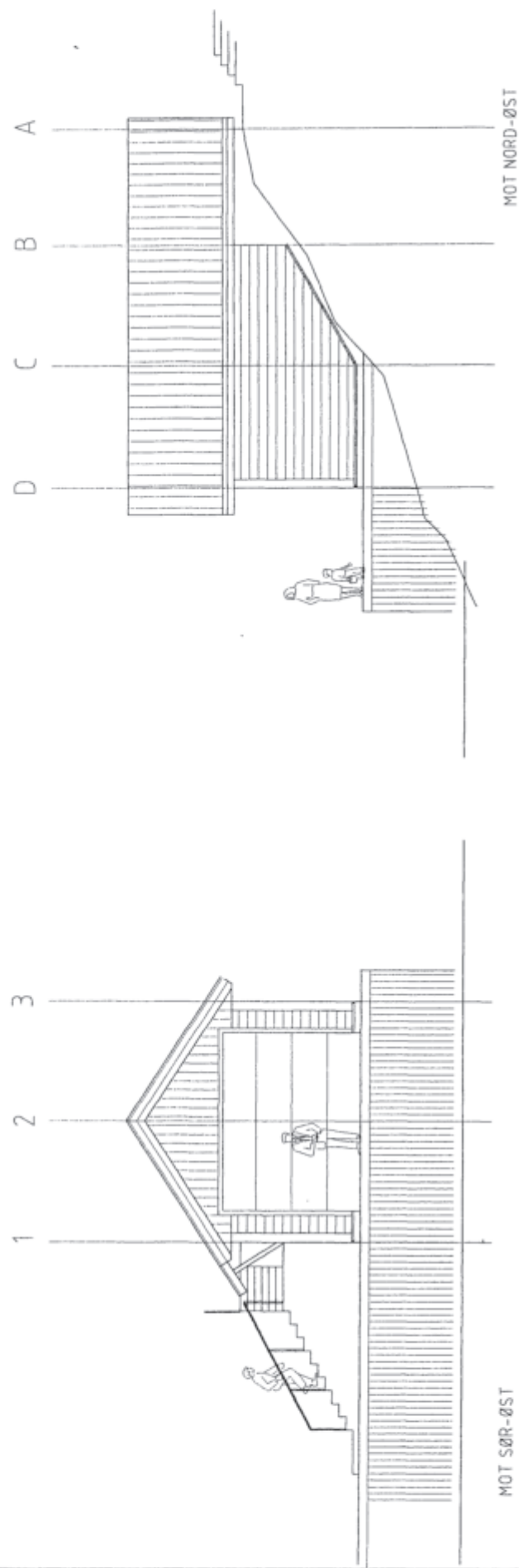
SNITT B-B

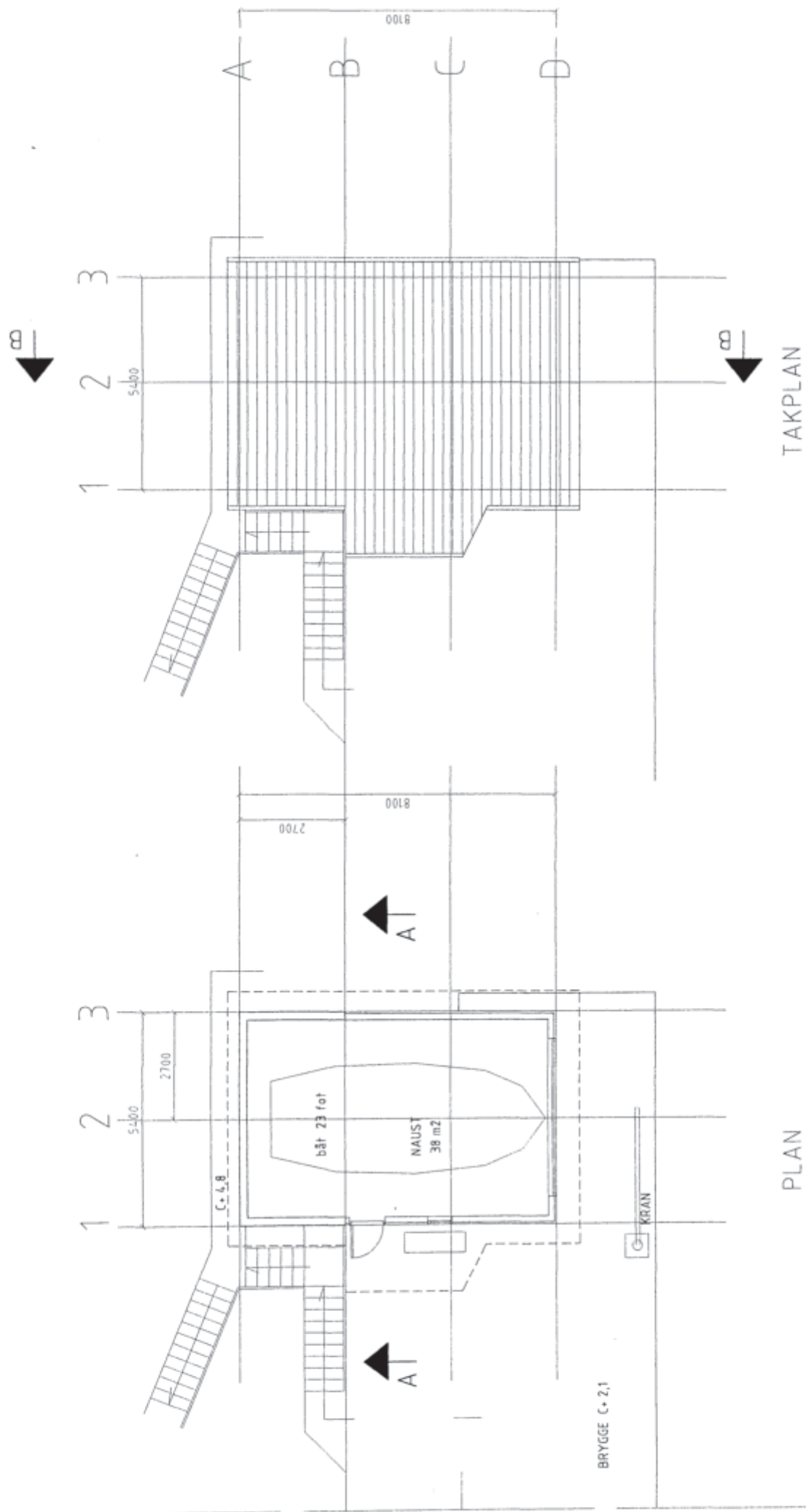


# OMBYGGING KYRKJETANGEN 16. 033

OVERSIKTSPLAN ETTER OMBYGG. 1 : 200 29.sept. 2004

EIGILL M. MJØS SIVILARKITEKT M. N. A. L. LODIN LEPPSGATE 2B 5003 BERGEN





# NYTT NAUST KYRKJETANGEN 16. 030

PLAN og TAKPLAN 1:100 29.sept. 2004

EGILL M. MJØS SIVILARKITEKT M. N. A. L. LODIN LEPPSGATE 2B 5003 BERGEN



SITUASJONSKART  
23.10.2003

23.097.03+00310564



BERGEN KOMMUNE

# SITUASJONSKART

Byrådsavdeling for byutvikling  
Service- og dokumentasjonssenteret  
Målestokk 1:1000  
Dato: 30.09.2003

Adresse: KYRKJETANGEN 16  
Gnr/Bnr/Enr: 20/82/0  
GABareal: 2500 m<sup>2</sup>  
Kartareal: 2494 m<sup>2</sup>

N



Bygning tak  
konstruksjon  
Bygning veggle  
Bygning utv. bygg  
Eindelt bygg

Bygning utv. anlegg  
Høydekurve  
Høydekurve - utskutt  
Landskapsgrense  
Eiendomsgrænse - konstruksjon

Gårds, skole  
Gårds, anlegg  
Kontrollveg  
Felt  
Sk  
Trafikkveg

Internett linje  
Høydekurve skole  
Rute skole, høydekurve  
Gårdsanlegg  
Høydekurve med hunde  
Inn. poligon - høydekurve

Arkitektkontoret Waage as  
FOSSWINCKELSGT. 35 - 5007 BERGEN  
TLF. 55 32 74 80 • FAX. 55 31 11 13 • E-POST: mal@akw.no

Handwritten signatures and initials in blue ink.



# LØSØRE OG TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende** medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

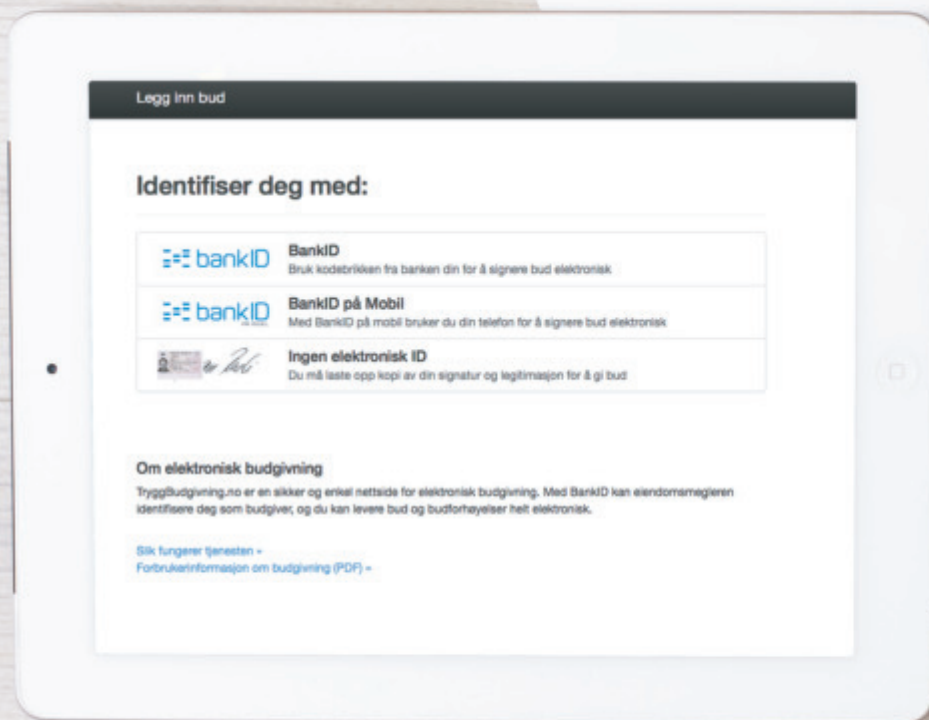
**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk** medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:**  
Kyrkjjetangen 16  
Gnr. 20 Bnr. 82 i Bergen kommune  
**Oppdragsnummer:**  
74-24-0384

**Meglerforetak:** Vikebø & Jørgensen AS  
**Saksbehandler:** Tom Jørgensen  
**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 92 80 64 59  
**E-post:** tom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

**Kjøpesum** **Kr** \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** **Kr** \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

|                         |                             |                 |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------|
| <u>Låneinstitusjon:</u> | <u>Referanse og tlf nr:</u> | _____           |
| <u>Lånt kapital:</u>    |                             | <u>Kr</u> _____ |
| <u>Egenkapital:</u>     |                             | <u>Kr</u> _____ |
| <u>Totalt:</u>          |                             | <u>Kr</u> _____ |

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  
Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <u>Navn:</u>        | <u>Navn:</u>        |
| <u>Fødselsdato:</u> | <u>Fødselsdato:</u> |
| <u>Adr:</u>         | <u>Adr:</u>         |
| <u>Postnr:</u>      | <u>Postnr:</u>      |
| <u>Tlf:</u>         | <u>Tlf:</u>         |
| <u>Dato:</u>        | <u>Dato:</u>        |
| <u>Sted:</u>        | <u>Sted:</u>        |
| <u>E-post:</u>      | <u>E-post:</u>      |
| <u>Sign:</u>        | <u>Sign:</u>        |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

### Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

# Notater

---





# Notater

---